**Сделки с недвижимым имуществом, совершаемые с участием несовершеннолетних**

Сделки, при которых происходит отчуждение жилого помещения с участием несовершеннолетних, имеют свои сложности и особенности.

Законодательство Российской Федерации различает несовершеннолетних: как лиц, не достигших 14 лет, и лиц в возрасте от 14 до 18 лет.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ) за лиц, не достигших 14 лет, по общему правилу сделки с жилыми помещениями могут совершать от их имени их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают эти сделки с письменного согласия их родителей, усыновителей или опекунов. Несовершеннолетним предоставлено право через законных представителей, с их согласия и самостоятельно совершать сделки. Однако при совершении сделок по отчуждению ими жилого помещения указанное право может быть реализовано несовершеннолетними не только с учетом объема их дееспособности, согласия законных представителей, но и при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Согласно ст. 37 ГК РФ, опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Порядок управления имуществом подопечного определяется законом.

Законодательством РФ для полной правовой защиты граждан и их несовершеннолетних детей установлено, что родители или лица, их заменяющие, должны получить разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения или уменьшение прав на имущество несовершеннолетнего лица. В соответствии со ст. 56 Семейного кодекса РФ (далее - СК РФ) на органы опеки и попечительства возложена общая обязанность: защищать права и интересы несовершеннолетних.

В соответствии с действующим законодательством получить разрешение органов опеки и попечительства на продажу жилого помещения можно в управлении социальной защиты населения города (района) как по месту регистрации несовершеннолетнего, так и по месту нахождения имущества.

Если при проведении правовой экспертизы будет установлено, что возникло несоответствие требованиям действующего законодательства, государственная регистрация права собственности может быть приостановлена государственным регистратором или в государственной регистрации может быть отказано, в случае непредставления дополнительных доказательств подлинности документов или иных сведений, необходимых для продолжения государственной регистрации права собственности.

В соответствии со статьей 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, **подлежат нотариальному удостоверению.**

**Наталья Охримова, специалист Ширинского отдела Управления Росреестра по РХ**