МОЖНО ЛИ СОВЕРШАТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ?

В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК) несовершеннолетние подразделяются на две категории – несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет. Вторая категория отличается от первой тем, что наделена большими правами при заключении гражданско-правовых сделок.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет уже имеют полное право принимать участие в совершении сделок: они самостоятельно заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия происходят с письменного согласия родителей или же других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них участие в сделках принимают родители или другие законные представители.

Совершая сделки, где одной из сторон является ребенок, прежде всего необходимо понять, кто является его законным представителем, то есть, чье участие необходимо в сделке, и какие документы подтверждают представительство.

При обращении за государственной регистрацией прав и сделок с объектами недвижимого имущества, заявление и другие необходимые документы от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет подают их законные представители, они же подписывают и договоры. Если же ребенку от 14 до 18 лет, то он подписывает договор, подает заявление о государственной регистрации прав и документы на регистрацию – самостоятельно.

Помимо заявления и предусмотренных законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, необходимых для её проведения, на государственную регистрацию прав предоставляются и иные установленные законодательством Российской Федерации документы, в том числе:

- документ, подтверждающий полномочия законных представителей несовершеннолетнего,

- документ, подтверждающий право несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет распоряжаться имуществом самостоятельно, без согласия законных представителей: решение органа опеки и попечительства либо суда о признании несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, полностью дееспособным (эмансипированным), свидетельство о заключении брака несовершеннолетним (в случаях, установленных ст.21 и ст. 27 ГК);

- письменное согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ – далее СК);

- разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 СК);

- разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет на распоряжение имуществом (п. 1 ст. 26, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 СК).

Непредставление вышеуказанных документов на государственную регистрацию прав повлечет отказ в государственной регистрации сделки.

В каких же случаях разрешение (согласие) органа опеки и попечительства является обязательным – это:

- сдача имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, в аренду;

- отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему;

- передача имущества несовершеннолетнего в безвозмездное пользование;

- передача имущества несовершеннолетнего в залог;

- отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, в том числе отказ от права преимущественной покупки доли в праве собственности, отказ от участия в приватизации, отказ от наследства;

- раздел имущества несовершеннолетнего;

- сделки, влекущие уменьшение имущества несовершеннолетнего;

- отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чём известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Что касается особенностей сделок с участием несовершеннолетних, то в российском законодательстве предусмотрены запреты на некоторые из них. В соответствии с п.3 ст. 37 ГК опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечными, за исключением передачи подопечному имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками. С учетом ст. 28 ГК, а также ст. 60 СК названное требование закона распространяется и на случаи участия в сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

Согласно данной норме невозможно, к примеру, продать квартиру, принадлежащую малолетнему гражданину, за которого действует его мать, родителям матери или иным близким её родственникам. Таким образом, возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями запрещены, независимо от того, выступают ли дети приобретателями или отчуждателями имущества. Поэтому законные представители (либо их родственники) могут только подарить ребёнку свою недвижимость (или долю в праве общей собственности), то есть могут заключать безвозмездные договоры, влекущие приращение имущества малолетнего.

Еще один запрет – в соответствии со ст. 575 ГК не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребенка.

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Помните, что сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, и в ее регистрации будет отказано.

**Екатерина Борзенко, заместитель начальника Межмуниципального Усть-Абаканского отдела Управления Росреестра по РХ**