#

# 20.06.2023

# В филиале ППК «Роскадастр» по Томской области рассказали про сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних

В соответствии с действующим законодательством, возраст совершеннолетия наступает с 18 лет. Гражданский кодекс РФ разделяет несовершеннолетних на малолетних – т.е. не достигших 14 лет и лиц в возрасте с 14 до 18 лет. И одна, и другая категория является детьми, однако малолетние граждане в силу совсем молодого возраста наделены еще меньшей дееспособностью, чем лица категории с 14 до 18 лет, но это не является ущемлением их прав. Часть сделок несовершеннолетние могут осуществлять с согласия родителей, опекуна или попечителя. Это напрямую касается и возможности их участия в сделках с недвижимостью**.**

Решение родителей, опекунов или согласие попечителей не может рассматриваться как возможность распоряжаться недвижимым имуществом, являющимся собственностью несовершеннолетнего в интересах взрослых. Более того, в большинстве случаев, родители и опекуны не могут сами продать, обменять, подарить, сдать в аренду, разделить или выделить доли из имущества ребенка, а попечитель давать согласие на это без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

«**Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, часто содержит определенное условие. Для примера - приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого. Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в органы регистрации прав, иначе в регистрации сделки может быть отказано**», - **пояснил начальник юридического отдела филиала ППК «Роскадастра» по Томской области Андрей Камышников**.

Без предварительного разрешения органов опеки опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного, в том числе:

- по обмену или дарению;

- сдаче внаем (аренду);

- сдаче в безвозмездное пользование или в залог;

- влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей;

- любых других действий, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Согласно Федеральному закону «Об опеке и попечительстве», предварительное разрешение либо отказ в его выдаче должны быть предоставлены законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи соответствующего заявления в орган опеки и попечительства. Отказ в выдаче предварительного разрешения должен быть мотивирован и может быть оспорен в судебном порядке.

В подавляющем большинстве случаев, закон предусматривает обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи, если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний. Несоблюдение предусмотренной законом нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» указано, что 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.

Отдельно следует отметить сделки с недвижимостью, приобретенной с привлечением средств материнского (семейного) капитала. Закон устанавливает обязанность выделения долей родителям и детям в жилье, которое приобретено за счет средств материнского капитала. По закону, использовав материнский капитал для погашения ипотеки, родители обязаны наделить своих детей причитающимися им долями в недвижимости. То есть, в таком случае, уже закон обязывает родителей соблюсти права ребенка, выступая представителями несовершеннолетних детей.

Решение о государственной регистрации прав (приостановлении или отказе), в том числе в отношении сделок с участием несовершеннолетних, принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Материал подготовила

Татьяна Студеникина

ведущий инженер отдела контроля и анализа деятельности

филиала ППК "Роскадастр" по Томской области

тел (3822)46-78-71(вн 2007)