

Сделки с участием несовершеннолетних

Не все знают, что несовершеннолетние дети имеют отличные от их родителей права. Несовершеннолетние граждане – это особые субъекты жилищных правоотношений, правовой статус которых определяется семейным, гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

Сделки с недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним – это особая категория сделок, в которых внимание должно быть направлено на защиту прав данных заявителей. Специалисты Управления Росреестра по Кемеровской области рассказали об особенностях сделок с участием несовершеннолетних заявителей.

Условно несовершеннолетних лиц можно разделить на две группы: малолетние – до 14 лет и несовершеннолетние от 14 до 18 лет.

Еще одна группа лиц, не достигших 18 лет, но имеющих право представлять свои интересы в сделках самостоятельно – это эмансипированные лица.

При обращении за государственной регистрацией прав и сделок с объектами недвижимого имущества от имени несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, сделки с недвижимостью могут совершать только их родители, усыновители или опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет действуют с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

При этом представляются документы, подтверждающие полномочия законных представителей несовершеннолетнего, и иные установленные законодательством Российской Федерации документы, в том числе:

- 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 статьями 21 и 27 Гражданского кодекса);

- письменное согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (статья 26 Гражданского кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ);

- разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Гражданского кодекса, пунктом 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ);

- разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет на

распоряжение имуществом (пункт 1 статьи 26, пункт 2 статьи 37 Гражданского кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ).

Следует уделить особое внимание сделкам, связанным с распоряжением, принадлежащим несовершеннолетнему лицу недвижимым имуществом. Существует несколько нюансов:

Во-первых, дарение недвижимости от имени малолетних не допускается (статья 575 Гражданского кодекса).

Во-вторых, на совершение сделок с любой недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Не получив такого разрешения родители, опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение:

1) сделок по сдаче имущества несовершеннолетнего внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог;

2) сделок по отчуждению имущества несовершеннолетнего (в том числе по обмену или дарению);

3) сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, раздел его имущества или выдел из него долей;

4) других сделок, влекущих уменьшение стоимости имущества несовершеннолетнего.

В-третьих, все сделки, по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению (статья 54 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

При этом если сделка с участием несовершеннолетнего не будет отвечать обязательным требованиям, установленным законодательством для данной категории лиц, то есть будет являться ничтожной, то заявитель получит отказ в регистрации прав на ее основании.