

Регистрация сделок при участии несовершеннолетних

При сделках с недвижимостью с участием несовершеннолетних нужно знать ряд особенностей.

Совершеннолетие наступает с 18 лет, соответственно, именно с этого возраста гражданин приобретает дееспособность в полном объеме и может самостоятельно совершать сделки с недвижимостью.

При этом, гражданское право различает две категории несовершеннолетних: не достигшие 14 лет (малолетние) и в возрасте от 14 до 18 лет. Вторая категория отличается от первой тем, что наделена большими правами при заключении гражданско-правовых сделок.

Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с недвижимостью при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной.

Лица, не достигшие 14-летнего возраста (малолетние) в сделках не участвуют, их интересы представляют законные представители.

Законные представители должны предварительно получить разрешение органа опеки и попечительства.

Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, 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. Обойти это условие не удастся, в противном случае в регистрации сделки будет отказано.

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.

Что касается особенностей сделок с участием несовершеннолетних, то в законодательстве предусмотрены запреты на некоторые из них.

В соответствии с п.3 ст. 37 ГК РФ 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 статьи 28 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также статьи 60

Семейного Кодекса 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 её близким 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 статьей 575 Гражданского Кодекса Российской Федерации не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка.

Еще одно требование – обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи, если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность).

Совершая операции с недвижимостью, вы должны максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы.