

ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С УЧАСТИЕМ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ГРАЖДАН

Порядок по отчуждению объектов недвижимого имущества, принадлежащих несовершеннолетним гражданам, имеет ряд существенных особенностей, которые необходимо учитывать при совершении сделок с их имуществом. Государством приняты всевозможные меры, направленные на недопущение нарушений прав несовершеннолетних, поэтому вопрос отчуждения имущества несовершеннолетних имеет особый статус.

Правовую основу регулирования вопроса составляют: - Гражданский кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации); - иные нормативно-правовые акты.

Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) разделяет несовершеннолетних на две категории: первая – это малолетние дети (то есть несовершеннолетние, которые не достигли 14 лет) и вторая – это несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет. Данные категории отличаются друг от друга тем, что у второй при заключении гражданско-правовых сделок больше прав. Так несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право самостоятельно совершать сделки: заключать договоры, расписываться в документах, выдавать доверенность и т.д. Однако все эти действия могут быть осуществлены только с письменного согласия их законных представителей. Отметим, что несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным в установленных ст. 27 ГК РФ случаях. А вот малолетние граждане подобных прав не имеют, от их имени и в их интересах действуют только законные представители.

Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители или усыновители. Если родителей (усыновителей) у ребенка нет, а также в случаях, когда несовершеннолетние остались без родительского попечения по иным причинам (лишение родителей родительских прав или родители уклоняются от их воспитания), то законными представителями (назначаются органами местного самоуправления) являются – опекуны (для малолетних детей) либо попечители (для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет).

Именно законные представители совершают от имени несовершеннолетних и в их интересах все юридически значимые действия.

Документами, которые подтверждают полномочия законных представителей, являются: свидетельство о рождении, свидетельство об усыновлении, акт о назначении опекуна (попечителя), выданный органом местного самоуправления, договор о передаче ребенка на воспитание в приемную семью, если ребенок воспитывается в приемной семье. Если ребенок находится в государственном учреждении для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, то его опекуном является руководитель данного учреждения, который действует от имени и в

интересах ребенка на основании решения уполномоченного органа о помещении ребенка в такое учреждение.

Все сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетними подлежат нотариальному удостоверению согласно ч.2 ст. 54 Закона о регистрации.

Следует знать, что для оформления сделки по распоряжению имуществом, принадлежащего несовершеннолетнему, потребуется разрешение органа опеки и попечительства (ст. 60 Семейного кодекса РФ, ст.37 ГК РФ).

Также стоит уделить внимание нормам ст. 250 ГК РФ, поскольку при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Таким образом, если вы намерены распорядиться недвижимым имуществом несовершеннолетнего (в том числе долей), вам следует обратиться за оформлением необходимых документов к нотариусу.

В порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, нотариус может самостоятельно представить все необходимые документы в Росреестр в электронном виде.

Помните, если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ), что в свою очередь повлечет приостановление в государственной регистрации прав и дальнейший отказ.

Отметим, что при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (ч. 2 ст. 59 Закона о регистрации).

Вопрос отчуждения имущества несовершеннолетних всесторонне законодательно урегулирован, что практически исключает риски незаконного распоряжения. Теперь родителям, чтобы распорядиться имуществом несовершеннолетнего (в том числе долей), необходимо соблюдать простые правила с учетом всех перечисленных особенностей.