

МОЖНО ЛИ СОВЕРШАТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ?

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории (ст. ст. 26, 28 ГК РФ):

- лица в возрасте от 14 до 18 лет;
- малолетние, то есть лица, не достигшие 14 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с недвижимостью с письменного согласия своих законных представителей - родителей и усыновителей. Если такая сделка была совершена без письменного согласия законных представителей, то она считается недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

За несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), сделки с недвижимостью могут совершать от их имени родители и усыновители. Сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (малолетним), самостоятельно, считается недействительной (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

Не допускается дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации (пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

При отсутствии у несовершеннолетних родителей, усыновителей, лишения судом родителей родительских прав, а также когда такие граждане по иным причинам остались без родительского попечения, в частности когда родители уклоняются от их воспитания либо защиты их прав и интересов, над такими несовершеннолетними устанавливаются опека и попечительство (ст. 31 ГК РФ).

Попечительство устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет. Опека устанавливается над малолетними (ст. ст. 32, 33 ГК РФ; п. п. 1, 2 ст. 2 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ).

При совершении сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, попечители только дают согласие. От имени малолетних и в их интересах сделки с недвижимостью совершают их опекуны (п. 2 ст. 32, п. 2 ст. 33 ГК РФ).

На совершение сделок с недвижимостью, принадлежащей подопечным, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, независимо от того, есть у них родители или нет. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ).

Без такого разрешения опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение (ст. 37 ГК РФ; п. 1 ст. 21 Закона N 48-ФЗ):

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

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

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

4) других сделок, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения выдаются опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения.

При этом предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут оспорить в судебном порядке опекун или попечитель, иные заинтересованные лица, а также прокурор (п. 3 ст. 21 Закона N 48-ФЗ).

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. При этом необходимо уплатить государственную пошлину (нотариальный тариф) в размере, зависящем от стоимости имущества. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).