**Росреестр информирует: регистрация сделок с участием несовершеннолетних**

Несовершеннолетние граждане – это особые субъекты гражданских правоотношений. Особенности правового статуса несовершеннолетних определяются семейным, гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

Сделки с недвижимостью, в которых участвует несовершеннолетний ребенок, являются непростыми. Не все знают особенности правового положения несовершеннолетних, а несоблюдение норм закона при операциях с недвижимостью влечет недействительность сделки. В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) несовершеннолетние подразделяются на две категории – несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право самостоятельно совершать сделки: они заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия должны осуществляться с письменного согласия родителей или других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них сделки совершают родители или другие законные представители.

Совершая сделки, где одной из сторон является несовершеннолетний, прежде всего, необходимо определить, кто является его законным представителем, то есть, чье участие необходимо в сделке, и какие документы подтверждают представительство.

Итак, законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители либо усыновители. При отсутствии родителей, усыновителей, а также в случаях, когда несовершеннолетние по иным причинам остались без родительского попечения, например: при лишении судом родителей родительских прав или когда родители уклоняются от их воспитания, законными представителями являются – опекун (для малолетних граждан) или попечитель (для несовершеннолетних от 14 до 18 лет). Данные представители совершают от имени малолетних и в их интересах все юридически значимые действия, а также дают согласие на совершение сделок несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет.

При заключении сделок с участием несовершеннолетних возникает вопрос, в какой форме должны совершаться эти сделки – в простой письменной или в нотариальной? В целях защиты имущественных прав несовершеннолетних законодатель предусмотрел, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. Данные положения закреплены в части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, в нотариальной форме должны совершаться все сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему (продажа, мена), а также сделки по распоряжению имуществом малолетних (передача имущества в аренду, в безвозмездное пользование и т.д.).

Помимо заявления и предусмотренных законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, необходимых для её проведения, на государственную регистрацию прав предоставляются и иные установленные законодательством Российской Федерации документы, в том числе:

— документ, подтверждающий полномочия законных представителей несовершеннолетнего;

— 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 ст.21 и ст. 27 ГК РФ);

— письменное согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК РФ, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ – далее СК);

— разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК);

— разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет на распоряжение имуществом (п. 1 ст. 26, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 СК).

Непредставление вышеуказанных документов на государственную регистрацию прав повлечет отказ в государственной регистрации сделки.

Что касается особенностей сделок с участием несовершеннолетних, то в Российском 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 ст. 28 ГК РФ, а также ст. 60 СК 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 ст. 575 ГК РФ не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями.

И в заключение хотелось бы отметить, что совершая операции с недвижимостью, вы должны максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. В сделках с участием несовершеннолетних существуют определенные ограничения, это всегда нужно учитывать. Если в соответствии с законом необходимо письменное согласие законного представителя, разрешение органа опеки и попечительства для совершения сделки, то требуйте эти документы. В случае необходимости можно самостоятельно посетить орган опеки и попечительства, и узнать подробную информацию о законных представителях несовершеннолетнего, тем самым обезопасить себя от возможной подделки документов.

Помните, что сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, и в ее регистрации будет отказано.

Начальник Межмуниципального Хабарского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю Я.А. Чухрай