**Росреестр Татарстана: особенности совершения сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних**

Любая сделка с недвижимостью – дело хлопотное и ответственное, тем более если в ней участвуют несовершеннолетние. Сегодня мы расскажем, к каким тонкостям придется приготовиться "взрослым", решившим, к примеру, купить или продать квартиру, одним из собственников которой является ребенок. А поможет нам в этом разобраться **начальник отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Галина Гончарова**.

**- Галина Юрьевна, скоро 1 июня - День защиты детей. Как с этой точки зрения при совершении сделок с недвижимостью защищает российское законодательство наших детей?**

- Общие правила совершения сделок в отношении имущества несовершеннолетних подопечных установлены в п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Они гласят, что все сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних проводятся с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки, прежде всего, интересует, не ухудшатся ли жилищные условия ребенка при совершении той или иной сделки, например, при продаже квартиры. В настоящее время нет четкого определения, в каких случаях орган опеки откажет, а в каких — даст разрешение и на каких условиях. Разумеется, решение об отказе должно быть мотивировано и оно может быть обжаловано в суде. После того как разрешение получено, родители, производящие сделку с квартирой, уже могут спокойно обращаться к нотариусу для удостоверения сделки по отчуждению, а после этого уже можно обратиться в регистрирующий орган для регистрации перехода права от несовершеннолетнего к правоприобретателю.

**- Поясните, о каких еще сделках может идти речь?**

- Предварительного разрешения органа опеки требуется для сделок по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего лица, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, для сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Кстати, разрешение органа опеки и попечительства на совершение любой из перечисленных выше сделок и обязательные для исполнения указания в отношении распоряжения имуществом подопечного выдаются в письменной форме для исключения в последующем возможных споров. Например, для выдачи родителями отказа от имени ребенка от его права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности или соседней комнаты, расположенной в коммунальной квартире, потребуется предварительное получение разрешение органа опеки и попечительства, поскольку в данном случае происходит отказ от принадлежащих подопечному (ребенку) прав.

Кроме того, [статьей](garantf1://10064072.28/) 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено, что к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные в [пунктах 2](garantf1://10064072.3702/) и [3 статьи 37](garantf1://10064072.3703/) Кодекса.

Согласно [пункту 3 статьи 37](garantf1://10064072.3703/) Кодекса опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному 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.

Таким образом, действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок несовершеннолетних с близкими родственниками их законных представителей, за исключением передачи имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование, независимо от того происходит отчуждение имущества несовершеннолетних или нет.

**- Кто конкретно вправе совершать сделки от имени несовершеннолетнего ребенка?**

- Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории: лица в возрасте от 14 до 18 и малолетние, то есть лица, не достигшие 14 лет.

Первая категория лиц, в отличие от второй, наделена большими правами при заключении сделок. За несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), совершать сделки от их имени могут только родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние же в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки самостоятельно но **с** письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. То есть договор будет подписывать несовершеннолетний ребенок (начиная с 14 летнего возраста) сам, а родители ставить в договоре отметку «Согласен».

**- Какими могут быть последствия при приобретении недвижимости, где собственником или одним из собственников является несовершеннолетний?**

Сделка с недвижимым имуществом, совершенная от имени малолетних их родителями, усыновителями или опекунами, если она явно противоречит интересам малолетних ([пункт 1 статьи 65](garantF1://10005807.65) Семейного кодекса Российской Федерации, [статья 169](garantF1://10064072.169) ГК РФ) является ничтожной.

Сделка, направленная на отчуждение имущества несовершеннолетнего без предварительного согласия органа опеки, является оспоримой.

Правовые **последствия** совершения опекуном или подопечным (с согласия попечителя) **без предварительного разрешения органа опеки** и попечительства **сделки по распоряжению имуществом подопечного** определены в [ч. 4 ст. 21](garantf1://93182.2104/) Закона об опеке и попечительстве. При совершении сделки от имени подопечного без получения необходимого предварительного разрешения органа опеки и попечительства, последний, при обнаружении подобного факта, обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством (т.е. [ст. 450-453](garantf1://10064072.450/) ГК), за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде несовершеннолетнего подопечного. При расторжении подобного договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном (попечителем) в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством ([ст. 15](garantf1://10064072.15/), [1064](garantf1://10064072.201064/) ГК).

**- Если имущество не отчуждается, а наоборот приобретается на имя несовершеннолетнего, надо ли в этом случае родителям получать согласие органа опеки и удостоверять сделку у нотариуса? И как быть, в случае, если одновременно с приобретением недвижимости возникает ипотека в силу закона?**

При покупке или дарении недвижимого имущества несовершеннолетнему согласие органа опеки не требуется, т.к. у ребенка не уменьшается имущество. Если происходит покупка, предположим, с рассрочкой платежа или за счет кредитных (или заемных) средств, или средств материнского капитала, при которых возникает залог в силу закона, то в этом случае также не требуется получение предварительного согласия органа опеки и попечительства.

**- Дети, конечно, это святое. Но что будет, если несовершеннолетний, движимый желанием жить от родителей отдельно, захочет без согласия родителей продать свою долю в квартире? Ведь тоже ситуация из неприятных...**

- Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со [статьей 26](#sub_26) Гражданского Кодекса, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя (статья 175 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если такая сделка признана недействительной, соответственно применяются правила, предусмотренные [абзацами вторым](#sub_171012) и [третьим пункта 1 статьи 171](#sub_171013) Гражданского Кодекса, а именно: каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость.

**- Есть ли у регистрирующего органа какие-либо требования к документам, подаваемым для регистрации сделки с участием несовершеннолетних, каковы особенности при регистрации таких документов?**

- Закон о государственной регистрации недвижимости устанавливает обязательное правило, согласно которому сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Документы на государственную регистрацию нотариально удостоверенного договора вправе предоставить одна из сторон сделки или нотариус.

Сроки регистрации по нотариально удостоверенному договору сокращены: при подаче документов в бумажном виде – **три рабочих дня** с даты приема в органе регистрации прав и **пять рабочих дней** с даты приема в МФЦ нотариально удостоверенной сделки. Если такие заявление и документы предоставлены на регистрацию в электронной форме - срок регистрации составит 1 рабочий день со дня поступления документов в орган регистрации прав.(ст.16 Закона о регистрации).

Пресс-служба