Прокурор Железнодорожного района г. Орла разъясняет: Порядок регистрации 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.

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

Отдельно хотелось бы остановиться на случаях обязательного получения разрешения (согласия) органов опеки и попечительства на совершение сделок. Это сделки, связанные со:

- сдачей имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, в аренду;

- отчуждением имущества, принадлежащего несовершеннолетнему;

- передачей имущества несовершеннолетнего в безвозмездное пользование;

- передачей имущества несовершеннолетнего в залог по договору ипотеки;

- отказом от принадлежащих несовершеннолетнему прав, в том числе отказом от права преимущественной покупки доли в праве собственности;

- разделом имущества несовершеннолетнего;

- сделками, влекущими уменьшение имущества несовершеннолетнего;

- отчуждением жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чём известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

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 РФ 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, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка.

Заключая те или иные договоры, следует помнить, что сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (малолетним) ничтожна (ст.172 ГК РФ). Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, если такое согласие необходимо, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя (ст.175 ГК РФ).