

Отчуждение недвижимости у лиц, не достигших совершеннолетия

Несовершеннолетние возрастной группы до восемнадцати лет делятся на малолетних, которым еще нет четырнадцати лет, и несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет.

За несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Однако, законодательством предусмотрены случаи, когда полной дееспособности ребенок может достичь и до достижения восемнадцатилетнего возраста:

— если он вступает в брак до восемнадцати лет, он считается полностью дееспособным со времени регистрации брака, причем остается таковым и в случае расторжения брака.

— несовершеннолетний, достигший шестнадцати лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства - с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия - по решению суда.

В соответствии со ст. 60 Семейного кодекса РФ и ст. 26, 28, 37 Гражданского кодекса РФ все сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних в возрасте до восемнадцати лет регулируются действующим законодательством и находятся под контролем органов опеки и попечительства.

Органы опеки и попечительства уполномочены защищать имущественные права несовершеннолетних детей при проведении сделок с недвижимостью.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ), доходы, причитающиеся ребенку от управления его имуществом, расходуются исключительно в интересах несовершеннолетнего, а порядок управления имуществом определяется Федеральным законом «Об опеке и попечительстве».

Следовательно, Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ (ред.от 18.07.2009) «Об опеке и попечительстве» (далее — ФЗ — 48) определяет порядок управления (распоряжения) имуществом всех категорий несовершеннолетних детей — как подопечных, так и имеющих родителей.

При этом родители не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки (или давать согласие на их совершение), если в результате этого отчуждается или иным образом уменьшается имущество ребенка или ребенок отказывается от принадлежащих ему прав (п. 2 ст. 37 ГК РФ, ч. 2 ст. 20 и ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве").

В соответствии с п. 2 ст. 19 ФЗ — 48, органы опеки и попечительства дают разрешения и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имущества подопечных (из смысла ст. 37 Гражданского кодекса РФ — и детей, имеющих родителей).

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства (либо мотивированный отказ) предоставляется заявителю в письменной форме (п. 3 ст. 21 ФЗ — 48).

Сделки дарения от имени малолетних запрещены законом (ст. 575 Гражданского кодекса РФ), исключения не предусмотрены.

Согласно Федеральному закону "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-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.

