

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о распоряжении недвижимым имуществом несовершеннолетних законными представителями и опекунами

В соответствии с Российским законодательством – несовершеннолетний ребенок имеет право быть собственником недвижимого имущества. Он может владеть и пользоваться своим имуществом, а вот распоряжаться сможет самостоятельно только по достижении совершеннолетия – восемнадцати лет.

В Гражданском кодексе РФ несовершеннолетние подразделяются на две категории – несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет. Вторая категория отличается от первой тем, что наделена большими правами при заключении гражданско-правовых сделок.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет уже имеют полное право принимать участие в совершении сделок: они самостоятельно заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия происходят с письменного согласия родителей или же других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них участие в сделках принимают родители или другие законные представители.

Совершая сделки, где одной из сторон является ребенок, прежде всего, необходимо понять, кто является его законным представителем, то есть, чье участие необходимо в сделке, и какие документы подтверждают представительство. Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители либо усыновители.

Законные представители подтверждают свои полномочия соответствующими документами: родители – паспортом и свидетельством о рождении ребенка, усыновители – свидетельством об усыновлении, опекуны и попечители – документами, выданными им органами местного самоуправления.

При обращении за государственной регистрацией прав и сделок с объектами недвижимого имущества, заявление и другие необходимые документы от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет подают их законные представители, они же подписывают и договоры. Если же ребенку от 14 до 18 лет, то он подписывает договор, подает заявление о

государственной регистрации прав и документы на регистрацию – самостоятельно.

При совершении сделки с недвижимым имуществом несовершеннолетнего следует учесть, что одного согласия родителей и иных представителей несовершеннолетних не достаточно. Обязательно нужно разрешение (согласие) органа опеки и попечительства.

Положениями гражданского и семейного законодательства закреплён порядок совершения родителями, как законными представителями своих несовершеннолетних детей, сделок с принадлежащим детям имуществом, который направлен на защиту прав и интересов несовершеннолетних.

В каких же случаях разрешение (согласие) органа опеки и попечительства является обязательным – это:

- сдача имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, в аренду;
- отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему;
- передача имущества несовершеннолетнего в безвозмездное пользование;
- передача имущества несовершеннолетнего в залог;
- отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, в том числе отказ от права преимущественной покупки доли в праве собственности, отказ от участия в приватизации, отказ от наследства;
- раздел имущества несовершеннолетнего;
- сделки, влекущие уменьшение имущества несовершеннолетнего;
- отчуждение 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.

В российском законодательстве есть несколько особенностей сделок с участием несовершеннолетних:

- В соответствии с п. 2 ст. 37 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаём (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным законом "Об опеке и попечительстве".);
- В соответствии с п.3 ст. 37 ГК 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, а также ст. 60 СК названное требование закона распространяется и на случаи участия в

сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

Также в соответствии со ст. 575 ГК не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка.

*Материал подготовлен
Управлением Росреестра
по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Отдел организации, мониторинга и контроля

(4922) 45-08-29

(4922) 45-08-26