

Особенности сделок по отчуждению имущества несовершеннолетних.

В соответствии с положениями статей 26 и 175 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), сделки по отчуждению недвижимости могут совершать только из законные представители – родители, усыновители, опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе совершить сделку по отчуждению недвижимости при наличии письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей, попечителей).

На отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» такое разрешение должно быть предоставлено законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о его предоставлении. Органы опеки и попечительства, проверяя законность сделки по отчуждению недвижимости, устанавливают, соответствует ли эта сделка интересам несовершеннолетнего, не ущемляет ли его имущественные права или законные интересы. При этом закон не устанавливает конкретных обстоятельств, при которых орган опеки и попечительства вправе отказать в выдаче разрешения на совершение сделки. Отказ в выдаче разрешения может быть оспорен в судебном порядке.

Сделка по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, требует нотариального удостоверения. После удостоверения договора отчуждения имущества нотариус обязан направить в Росреестр заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы.

Несоблюдение всех вышеуказанных требований влечет недействительность сделок по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего.