**«Горячая линия» по сделкам с участием несовершеннолетних в вопросах и ответах**

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан состоялся «Единый день горячей линии», приуроченный к Международному дню защиты детей по вопросам оформления сделок с недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним. Предлагаем Вашему вниманию некоторые из наиболее часто повторяющихся вопросов и ответы на них.

**- У нашего ребенка есть доля в праве на квартиру. Мы хотим ее продать и купить другую. Скажите, кто вправе совершать сделки от имени ребенка?**

- За несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), совершать сделки от их имени могут только родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. Общие правила по совершению сделок в отношении имущества несовершеннолетних подопечных установлены в п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ: опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие подопечному на совершение сделок по отчуждению, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (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 сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

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.

Закон о государственной регистрации недвижимости также 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 (ст.54).

**- Моему сыну нет еще 18, но он хочет продать свою долю в нашей обшей квартире, чтобы жить от нас, родителей, отдельно. Что произойдет, если он, будучи несовершеннолетним, совершит задуманное?**

- Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 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 РФ). 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.

Хотим купить квартиру, одним из собственников которой является десятилетний ребенок. Какими могут быть риски при приобретении такой недвижимости?

В данном случае при совершении сделки необходимо помнить, что к сделке, совершенной несовершеннолетним, не достигшим 14 лет, применяются правила, предусмотренные [абзацами вторым](#sub_171012) и [третьим пункта 1 статьи 171](#sub_171013) Гражданского Кодекса (статья 172), т.е. совершать сделку (подписывать договор) от имени ребенка вправе только его родители, усыновители, или опекуны с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

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.

**- Наша семья приобретает недвижимость с использованием средств маткапитала. Нужно ли нам нотариальное удостоверение сделки для переоформления в общую долевую собственность всех членов семьи жилого помещения?**

- Согласно статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. В соответствии с п.2 ст.38 СК РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено. При этом пунктом 2 ст.34 СК РФ предусмотрено, что денежные выплаты, имеющие специальное целевое назначение, к которым относятся и средства материнского капитала, не являются совместно нажитым имуществом супругов. Исходя из изложенного, при определении долей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное супругами (супругом) в период брака не только за счет средств материнского капитала, но и за счет иных, в том числе собственных средств, заключаемое Соглашение об определении долей в общей долевой собственности родителей и детей будет содержать элементы соглашения о разделе общего имущества супругов, т.е. является смешанным договором. Исходя из положений статей 163,165 Гражданского кодекса Российской Федерации, смешанный договор подлежит нотариальному удостоверению, если хотя бы для одного из входящих в него элементов была установлена нотариальная форма.

Таким образом, в случае если жилое помещение (например, квартира или жилой дом) было приобретено в период брака частично за счет средств материнского капитала и частично за счет собственных средств супругов и было оформлено (зарегистрировано в ЕГРН) на одного из супругов или в совместную собственность супругов, то для определения долей супругов, в том числе в совместно нажитом имуществе, и долей их детей необходимо обратиться к любому нотариусу в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное недвижимое имущество, для составления вышеуказанного Соглашения.

Если же жилое помещение приобреталось только за счет средств материнского капитала, то такое Соглашение об определении долей составляется в простой письменной форме.

**- В какой форме должен быть заключен договор ипотеки недвижимости, 1/3 доля в праве общей долевой собственности на которую принадлежит несовершеннолетнему лицу.**

- Договор ипотеки в таком случае может быть составлен в простой письменной форме, т.к. законом не установлена обязательная нотариальная форма для подобных сделок. Однако необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства на передачу в ипотеку имущества несовершеннолетнего гражданина

Пресс-служба