

**Кадастровая палата Приангарья: при заключении сделок с несовершеннолетними нужно быть особенно внимательными**

**Могут ли возникнуть сложности при покупке недвижимости у несовершеннолетнего? Стоит ли акцентировать на этом свое внимание? Эксперты Кадастровой палаты дают разъяснения, как быть в такой ситуации.**

*«Всегда надо обращать внимание на возраст продавцов недвижимого имущества и оценивать возможность совершения сделки, если продавец окажется несовершеннолетним. Упущение в этом вопросе может привести к недействительности сделки»*, – отмечает **эксперт Кадастровой палаты Иркутской области Наталья Бурых**.

Важно знать, что детские права охраняются законом, вследствие чего должны контролироваться родителями или иными законными представителями. В свою очередь, действия родителей, опекунов или попечителей по управлению имуществом детей подпадают под юрисдикцию органов опеки и попечительства. Более того, возраст несовершеннолетнего влияет на объем полномочий при сделках.

Больше всего ограничены по дееспособности дети, не достигшие 14 лет. Сделки с недвижимым имуществом от их имени и в их интересах могут совершать только родители или иные законные представители.

Большими правами наделены подростки в возрасте от 14 до 18 лет. Они могут самостоятельно заключать сделки с недвижимостью, правда, только с письменного согласия своих родителей или иных законных представителей. Отсутствие такого согласия также приводит к признанию сделки недействительной. Более того, для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, независимо от достигнутого им возраста требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Без такого разрешения нельзя совершать сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества несовершеннолетнего, сдаче его внаем или в аренду, равно и в безвозмездное пользование или в залог. Требуется разрешение и на сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие действия, влекущие уменьшение имущества несовершеннолетнего.

При этом предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие, например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого. Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в органы регистрации. Либо такие документы подаются одновременно. Обойти это условие не удастся, в противном случае в регистрации сделки будет отказано.

Эксперты также отмечают, что дарение недвижимости от имени малолетних их законными представителями не допускается. Заключение подобных сделок также приведет к отказу в их государственной регистрации.

Завершающее требование – это обязательное нотариальное удостоверение сделки, если она связана с отчуждением недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность).

*«Нотариально удостоверение требуется только тогда, когда несовершеннолетний отчуждает свое имущество. Простыми словами, если по договору купли-продажи он является продавцом, то существует риск ухудшения положения ребенка. Для защиты его прав законом и предусмотрено удостоверение такого договора у нотариуса. После проверки договора на соблюдение всех требований нотариус должен удостоверить документ и может самостоятельно направить его в орган регистрации. Приобретение имущества в собственность ребенка приводит к его увеличению. В таком случае ни к нотариусу, ни в орган опеки обращаться не нужно. К примеру, если несовершеннолетний с согласия родителей покупает квартиру или ему ее дарят, то для заключения договора купли-продажи или дарения достаточно простой письменной формы. Для регистрации сделки любой договор, нотариальный или простой, с иными необходимыми документами может быть представлен в офисы приема МФЦ или Кадастровой палаты»*, – поясняет **эксперт Кадастровой палаты Иркутской области Наталья Бурых**.