

Особенности сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним



Как известно сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних имеют свои особенности. Незнание определенных моментов при операциях с такой недвижимостью может привести к недействительности сделки.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет, подразделяются на две

категории:

- лица в возрасте от 14 до 18 лет;
- малолетние, то есть лица, не достигшие 14 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с недвижимостью с письменного согласия своих законных представителей - родителей и усыновителей. Если такая сделка была совершена без письменного согласия законных представителей, то она считается недействительной.

За несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки с недвижимостью могут совершать от их имени родители и усыновители. Сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет, самостоятельно, считается недействительной.

Более того не допускается дарение недвижимости от имени малолетних их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации.

Свои особенности имеют и сделки с участием опекунов и попечителей. Попечительство устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет. Опекунство устанавливается над малолетними, не достигшими 14 лет.

Так, например, при совершении сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, от попечителей потребуются только согласие. Что касается малолетних, то от их имени и в их интересах любые сделки с недвижимостью совершают их опекуны.

Обязательным условием совершения сделок с недвижимостью, принадлежащей подопечным, является разрешение органа опеки и попечительства не зависимо от того есть у них родители или нет.

Другим обязательным условием сделок с участием несовершеннолетних является удостоверение сделки нотариусом. Согласно Закону о государственной регистрации 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.