Особенности сделок с недвижимостью

Автор: О. НИКИТИНА
24.03.2020 13:09 -

Вы просили рассказать

Покупая или продавая недвижимое имущество с участием детей и подростков, необходимо знать правила, установленные законодательством. Последствием их игнорирования может быть признание сделки недействительной, предупреждает Управление Росреестра по Самарской области.

Особый правовой статус несовершеннолетних обусловлен ограничением их дееспособности. Требования к сделкам, совершаемым несовершеннолетними, определяются исходя из их возраста.За несовершеннолетних младше 14 лет (малолетних) сделки с недвижимостью могут совершать от их имени только родители, усыновители или опекуны. При этом всю ответственность по таким сделкам несут взрослые. Совершённая малолетним сделка с недвижимостью является ничтожной, если она по требованию его родителей, усыновителей или опекуна не признана судом действительной как совершённая к выгоде малолетнего.

Дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет значительно шире дееспособности малолетних. Так, они могут совершать сделки с недвижимостью с письменного согласия своих родителей, усыновителей или попечителей. Сделка, совершённая таким несовершеннолетним, действительна также при её последующем письменном одобрении его родителями, усыновителями или попечителем. При этом сделка, совершённая несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя (если оно требуется), может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя. Подростки, в отличие от малолетних, самостоятельно несут ответственность по своим сделкам и ответственность за причинённый ими вред.

Также законодательством предусмотрены исключения, при которых подростки приобретают полную дееспособность и вправе совершать все сделки без согласия родителей, усыновителей или попечителя: во-первых, при вступлении в брак (на территории Самарской области при прохождении определённой процедуры возможно вступление в брак с 14 лет); во-вторых, несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным производится по решению органа опеки и попечительства - с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия - по решению суда, - цитирует норму Гражданского кодекса РФ начальник отдела регистрации долевого строительства по Тольятти Управления Росреестра по Самарской области Светлана Пузанова.

Законодательством предусмотрены дополнительные ограничения в случае распоряжения имуществом несовершеннолетних: 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.

- Такие сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению независимо от

возраста несовершеннолетнего. При этом несоблюдение нотариальной формы сделки влечёт её ничтожность, - подчёркивает Светлана Пузанова.
Также она рекомендует обратить внимание на то, что опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным за исключением передачи ему имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование. Также они не могут представлять подопечного при заключении сделок между ним и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.