

Несовершеннолетние в сделке: как продать недвижимость?

Несовершеннолетние в сделке: как продать недвижимость?

Недвижимость, собственником которой является несовершеннолетний ребенок, является исключительно его имуществом.

Если при продаже недвижимости в сделке участвуют несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, то такая сделка проводится только с письменного согласия их родителей или законных представителей. Если сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

Лица, которые не достигли 14-летнего возраста, в сделках не участвуют. Их интересы представляют родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

Как в первом, так и во втором случае, законные представители не вправе совершать и не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению недвижимого имущества ребенка без предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Закон не устанавливает конкретных обстоятельств, при которых орган опеки и попечительства вправе отказать в выдаче разрешения на совершение сделки.

Как правило, предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, содержит определенное условие, например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен того, которое продается.

«Указанное условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего будут представлены в Росреестр. Обойти это условие не удастся, в противном случае государственная регистрация прав будет приостановлена», - сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Курской области Анна Стрекалова.

Кроме того, согласно действующему законодательству Российской Федерации сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.