ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ИМУЩЕСТВОМ (ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ПРАВАМИ), ПРИНАДЛЕЖАЩИМ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ ГРАЖДАНАМ

Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что не только взрослые, но и дети могут быть собственниками недвижимого имущества, а также распоряжаться им, однако несовершеннолетние в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ) обладают неполной дееспособностью. В связи с чем, за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в [пункте 2](http://www.berezovo.ru/inform/messages/58974/#P353) статьи 28 ГК РФ, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки самостоятельно,  расписываются в документах,  но делают это с оговоркой, что все их  действия осуществляются с письменного согласия родителей или иных законных представителей. В свою очередь, родитель (законный представитель) ребенка может дать свое согласие на совершение сделки только с предварительного письменного разрешения органа опеки и попечительства.

Получение соответствующего разрешения имеет большое количество самых разных нюансов. По возможности необходимо разобраться с ними заранее. Это позволит избежать различного рода задержек, иных сложностей.

      Согласие органа опеки и попечительства требуется на такие сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, которые влекут за собой уменьшение имущества несовершеннолетнего.

           На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры действует постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 12 октября 2012 года №377-п «О порядке выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-мансийском автономном округе - Югре» (далее-Порядок).

        В соответствии с данным Порядком для получения разрешения органа опеки и попечительства родители, иные законные представители, а также несовершеннолетние, достигшие возраста 14 лет, действующие с согласия законных представителей, обращаются в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по месту жительства (при отсутствии места жительства - по месту пребывания) с заявлением установленной формы с приложением документов, необходимых для совершения всех видов сделок:

- документа, удостоверяющего личность родителя (иного законного представителя) и его копия;

- документа, удостоверяющего личность подопечного или несовершеннолетнего лица, достигшего возраста 14 лет, и его копия;

- свидетельства о рождении (для лиц в возрасте до 18 лет) и его копия;

- документа, подтверждающего полномочия законного представителя (для опекуна, попечителя или уполномоченного представителя организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) и его копия;

- документа, подтверждающего право собственности подопечного или несовершеннолетнего лица на имущество (доли имущества), являющееся предметом предстоящей сделки и его копия.

Важно помнить, что прежде, чем обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, в дополнение к вышеуказанным документам потребуется собрать некоторый перечень специальных документов. Разберем некоторые из них.

1. Так, для получения разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, дополнительно необходимо представить копии документов на приобретаемое недвижимое имущество (доли недвижимого имущества), в котором подопечный или несовершеннолетнее лицо будет иметь право собственности (долю в праве собственности), а также нотариально удостоверенное обязательство.

Для получения нотариально удостоверенного обязательства понадобится обратиться к нотариусу.

Данный документ должен содержать:

- обязательство о приобретении на имя подопечного или несовершеннолетнего лица равноценного недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), выраженного в долях общей площади не менее принадлежащей им в отчуждаемом недвижимом имуществе;

- указание цены договоров (приобретаемого и отчуждаемого недвижимого имущества);

- размер доли подопечного или несовершеннолетнего лица в приобретаемом недвижимом имуществе.

2. Например, для получения разрешения на заключение договора об ипотеке (залоге недвижимости) дополнительно предоставляется уведомление кредитора (заимодавца), в котором указывается возможность предоставления кредита (займа) под залог недвижимого имущества, адрес приобретаемого недвижимого имущества. Данный документ действителен в течение одного месяца с даты его выдачи.

3. Если вы хотите продать недвижимое имущество с последующим выездом за пределы Российской Федерации, дополнительно необходимо представить документ, подтверждающий положительное решение посольства или консульства о приеме семьи на постоянное место жительства.

4. Для получения разрешения на совершение сделки по отчуждению иного имущества (автомобили, ценные бумаги, денежные средства, хранящиеся в кредитных организациях, а также дивиденды по акциям и проценты по вкладам, прочее движимое имущество), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу дополнительно представляется договор об открытии лицевого счета либо реквизиты лицевого счета, открытого на имя подопечного или несовершеннолетнего лица.

Предоставление перечисленных документов является обязательным при обращении в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Орган опеки и попечительства рассматривает заявление, приложенные к нему документы и проводит оценку предстоящей сделки на предмет ее соответствия интересам ребенка. Разрешение на совершение сделки или мотивированный отказ выдается родителям (иным законным представителям) в письменной форме не позднее 15 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, предусмотренных Порядком, в орган опеки и попечительства.

Не всем заявителям выдается разрешение. Отдел опеки и попечительства в интересах несовершеннолетнего ребенка может отказать в выдаче разрешения. Основания для отказа в выдаче разрешения установлены Порядком.

Со всеми условиями, при которых может иметь место оформление разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, нужно внимательно разобраться заранее. Это позволит избежать всевозможных затруднений в процессе получения разрешения.

И.Н.Кооль

ведущий специалист юридическо-правового

управления администрации Белоярского района