На что следует обратить внимание при сделках с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним

Объем прав несовершеннолетних отличается от объема прав совершеннолетних.

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории: лица в возрасте от 14 до 18 лет, эта категория наделена большими правами при заключении сделок и малолетние, т.е. лица, не достигшие 14 лет.

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. При этом необходимо уплатить государственную пошлину (нотариальный тариф) в размере, зависящем от стоимости имущества. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

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 (малолетних), сделки с недвижимостью могут совершать от их имени родители и усыновители. Сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (малолетним), самостоятельно, считается недействительной.

Не допускается дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации.

При отсутствии у несовершеннолетних родителей, усыновителей, лишении судом родителей родительских прав, а также когда такие граждане по иным причинам остались без родительского попечения, если родители уклоняются от их воспитания либо защиты их прав и интересов, над такими несовершеннолетними устанавливаются опека и попечительство.

Опека устанавливается над малолетними. От имени малолетних и в их интересах сделки с недвижимостью совершают их опекуны.

Попечительство устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет. При совершении сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, попечители только дают согласие.

На совершение сделок с недвижимостью, принадлежащей подопечным, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Оно выдается опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним.

Незнание этой особенности при операциях с недвижимостью может привести к недействительности сделки.