РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
Управление по Пермскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Как несовершеннолетние граждане могут распорядиться своим недвижимым имуществом?

Управление Росреестра по Пермскому краю напоминает, что наряду с правом каждого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в том числе жилым помещением, законодательством установлены механизмы, направленные на предотвращение злоупотребления этим правом.

В соответствии с нормами гражданского законодательства, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Некоторые особенности имеют правомочия несовершеннолетних в части владения и распоряжения принадлежащим им имуществом.

Право ребенка на распоряжение находящимся у него в собственности имуществом зависит от объема его дееспособности (ст. ст. 26, 28 Гражданского кодекса РФ, далее - ГК РФ).

Дети в возрасте до 14 лет не могут распоряжаться принадлежащим им имуществом. Сделки за них от их имени могут совершать только их родители, усыновители или опекуны.

Важно. *Сделка, самостоятельно совершенная малолетним (ребенком, не достигшим 14 лет), считается недействительной (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).*

Исключение составляют: мелкие бытовые сделки; сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации; сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения, которые дети в возрасте от 6 до 14 лет могут совершать самостоятельно (п. 2 ст. 28 ГК РФ).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Важно. *Сделка, совершенная несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет, без письменного согласия законного представителя недействительна (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).*

Дети от 14 до 18 лет могут самостоятельно распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами; осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности; вносить вклады в кредитные организации и распоряжаться ими; совершать мелкие бытовые сделки, сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации, сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения (п. 2 ст. 26 ГК РФ).

Для совершения любых сделок с недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

При осуществлении родителями, опекунами правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (п. 1 ст. 28 ГК РФ, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ).

Без предварительного разрешения органа опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог; сделки по отчуждению имущества подопечного; сделки, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей; иные сделки, которые влекут уменьшение стоимости имущества подопечного (ст. 37 ГК РФ, ч. 1 ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» от 24.04.2008 № 48-ФЗ).

На заметку. *Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения выдаются родителям, опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи соответствующего заявления о выдаче разрешения.*

Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

В противном случае такая сделка будет признана ничтожной (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

На заметку. *Существует такое понятие как «эмансипация несовершеннолетних» - признание лица полностью дееспособным по решению органа опеки и попечительства с согласия обоих родителей (усыновителей или попечителя) несовершеннолетнего, а при отсутствии такого согласия - по решению суда по достижению им 16-летнего возраста.*

При приобретении полной дееспособности несовершеннолетние граждане вправе осуществлять действия, направленные на распоряжение принадлежащим им имуществом, самостоятельно.

Случаи признания предусмотрены действующим законодательством.

Например, несовершеннолетний может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору (в том числе по контракту) или с согласия родителей (усыновителей, попечителя) занимается предпринимательской деятельностью.

Эмансипация не единственный способ приобретения несовершеннолетним гражданином дееспособности в полном объеме.

Например, при вступлении в брак несовершеннолетний приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак. При этом такая дееспособность сохраняется в полном объеме в случае расторжения брака до достижения гражданином 18 лет.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

http://rosreestr.ru/

http://vk.com/public49884202

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)