|  |  |
| --- | --- |
|  | **Имущество несовершеннолетнего гражданина под защитой** |

*Управление Росреестра по Курской области разъясняет порядок и правила совершения сделок с имуществом малолетних (не достигших 14 лет) и несовершеннолетних (в возрасте от 14 до 18 лет).*

Одной из жизненных ситуаций является необходимость отчуждения недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетним гражданам Российской Федерации. При этом законодательство Российской Федерации всесторонне защищает права таких граждан. Рассмотрим данный вопрос подробнее.

К имуществу ребенка относятся объекты недвижимости, имущество, полученное по наследству (жилье, автомобили), ценные бумаги, денежные средства.

В зависимости от возраста Гражданский кодекс Российской Федерации обозначает границы, в рамках которых несовершеннолетний гражданин может распоряжаться своей собственностью следующим образом:

* Лица в возрасте от 6 до 14 лет могут самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, сделки, цель которых — извлечение безвозмездной выгоды, не требующие при этом удостоверения нотариусом и государственной регистрации, сделки по распоряжению средствами, предоставленными несовершеннолетнему на карманные расходы. Остальные сделки за них совершают от их же имени родители (законные представители) таких несовершеннолетних. Дарение от имени малолетних (если сумма подарка превышает 3 000 руб.) запрещено.
* Лица в возрасте от 14 до 18 лет правомочны по собственному усмотрению совершать сделки по распоряжению собственным доходом, реализовывать свои авторские права, размещать депозиты в банках и распоряжаться ими, совершать мелкие бытовые сделки и сделки, не требующие удостоверения нотариусом или государственной регистрации. Остальные сделки могут совершаться ими с письменного разрешения родителей или законных представителей.

Также согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации все сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетним, осуществляются исключительно с предварительного согласия органа опеки и попечительства.

Предварительное согласие на отчуждение жилых помещений, в числе собственников которых находятся несовершеннолетние, выдается, как правило, при условии одновременного приобретения на имя ребенка равноценной или большей жилой площади, что является действенной мерой защиты прав детей независимо от их категории (дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, дети из неблагополучных семей, дети, проживающие с родителями).

Требование о нотариальном удостоверении сделок нового Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 01.01.2017, также защищает интересы несовершеннолетних граждан, в случаях когда сделки связаны с распоряжением недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину, оставшемуся без попечения родителей, а также по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину.

Таким образом, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего не достигшим 18 лет лицам, как и сделки по распоряжению недвижимостью таких лиц, находящихся на момент совершения сделки под опекой/попечительством, должны обязательно удостоверяться нотариусом и совершаться исключительно с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Ведущий специалист-эксперт

отдела организации, мониторинга и контроля

Управления Росреестра по Курской области

Азарова Юлия Валерьевна