О сделках в отношении недвижимого имущества с участием несовершеннолетнего

За несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки по отчуждению недвижимого имущества, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны (п.1 ст. 28 ГК РФ), а несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают такого рода сделки исключительно с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя (п.1 ст. 26 ГК РФ).

При этом опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (п.2 ст.37 ГК РФ; ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»). При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них также распространяются правила, предусмотренные ст. 37 ГК РФ (п. 3 ст. 60 Семейного кодекса Российской Федерации).

Для того, чтобы не нарушить имущественные права несовершеннолетнего, возможно, например, взамен реализуемого объекта или доли в праве собственности, выделить несовершеннолетнему долю в каком-либо ином жилом помещении, но при этом такая доля должна быть равна, либо больше той доли, которой он располагал.

В связи с этим важным новшеством в законодательстве стала ч. 1.1. ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, введенная Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ и вступившая в силу с 01.09.2022, установившая правило о том, что собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее 6 кв.м. общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Сделки, заключенные с нарушением данных правил являются ничтожными. Исключением из данного правила являются возникновение права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, например, при приобретении жилья с использованием средств материнского (семейного) капитала, а также в результате наследования по любому из оснований, в случаях приватизации жилых помещений. Ранее подобного запрета жилищное законодательство Российской Федерации не содержало.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче разрешения должны быть предоставлены заявителю в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о предоставлении. При этом они могут быть оспорены в судебном порядке опекуном или попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором (ч. 3 ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»).

Помощник Курчатовского межрайпрокурора В. Ларина