|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

21 января 2025 года

**Сделки с участием несовершеннолетних: основные правила**

В Управление Росреестра по Иркутской области часто поступают вопросы, касающиеся сделок с недвижимым имуществом, в которых принимают участие несовершеннолетние. Отвечаем на самые частые вопросы.

Важно понимать, что для сделок с недвижимым имуществом, в которых принимают участие несовершеннолетние, законом установлены особые условия и требования.

Напомним, что несовершеннолетние – это дети и подростки, которые не достигли возраста 18 лет. Они обладают особым юридическим статусом и особыми правами.

Как поясняет начальник отдела регистрации недвижимости № 3 Управления Росреестра по Иркутской области Юлия Степановна Грудинина, все несовершеннолетние, независимо от возраста, могут быть собственниками недвижимости, но в сделках они участвуют по-разному, в зависимости от того, исполнилось ли им 14 лет или нет.

Дети, не достигшие 14-летнего возраста (их называют малолетними) сами в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны. При этом закон запрещает представителям детей дарить от их имени принадлежащее им имущество.

Подростки в возрасте от 14 до 18 лет уже сами могут совершать сделки с недвижимостью, но только при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если такого согласия не было, сделка может быть признана судом недействительной.

Также нужно помнить, что без предварительного разрешения органов опеки опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества несовершеннолетнего.

Более того, такие сделки независимо от возраста ребенка требуют не только разрешения органов опеки, но и обязательного нотариального удостоверения. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность, то есть такая сделка будет незаконной и права по такому договору зарегистрировать не получится.

Если у вас остались вопросы об оформлении прав несовершеннолетних на недвижимость, вы можете задать их по бесплатному справочному телефону Управления Росреестра по Иркутской области 8(3952) 450-150.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Иркутской области*