

**22.03.2023**

**Особенности при заключении сделок с участием несовершеннолетних, в какой форме должны совершаться эти сделки – в простой письменной или в нотариальной?**

В целях защиты имущественных прав несовершеннолетних законодатель предусмотрел, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

– сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,

– сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда,

– сделок по отчуждению земельных долей,

– сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение,

– договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Учитывая, что договор об ипотеке не является сделкой по отчуждению недвижимого имущества, в случае заключения договора об ипотеке в отношении недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним лицам, он не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

При этом договоры ипотеки долей в праве общей собственности на имущество, принадлежащее несовершеннолетним, подлежат нотариальному удостоверению в силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если они не подпадают под исключительные случаи.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного.

В пункте 2 ст. 37 ГК РФ, в свою очередь, сказано, что 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, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Так же И.В. Гладких отметила, - «Совершая операции с недвижимостью в выше указанных случаях, необходимо максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. Данный порядок, связанный с необходимостью получения родителями разрешений от органов опеки и попечительства на совершение соответствующих сделок, может в достаточной мере способствовать защите прав и законных интересов несовершеннолетних при распоряжении их имуществом».