



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Управление Росреестра по Костромской области напоминает об изменениях в законодательстве, связанных с государственной регистрацией сделок с участием несовершеннолетних.

В соответствии с положениями Семейного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации все сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних в возрасте до 18-ти лет осуществляются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, которые уполномочены защищать имущественные права несовершеннолетних детей при проведении таких сделок. При отчуждении имущества несовершеннолетних граждан обязанностью родителей (законных представителей) детей является получение разрешения органа опеки и попечительства на такие сделки независимо от формы сделки (простой письменной или нотариальной). Следует отметить, что с 29 декабря 2015 года сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

В 2016 году законодатель ужесточил требования к заключению сделок с имуществом детей: с 1 января 2017 года нотариальному удостоверению подлежат любые сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину. Указанные изменения были внесены в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Нотариальное удостоверение сделок с несовершеннолетними обеспечивает дополнительную защиту их имущественных прав от мошеннических действий, мнимых продаж и иных правонарушений. Статьей 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации также установлено, что если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. Регистрация сделок с недвижимостью через нотариуса имеет еще один положительный момент - сокращенный срок государственной регистрации: три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Вместе с тем необходимо отметить, что нотариальное удостоверение сделок увеличивает и стоимость оформления недвижимости, однако данные затраты несравнимы с рисками утраты имущественных прав несовершеннолетних на недвижимое имущество.