



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Территориальные органы Росреестра

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

05.03.2014 № 14-исх/02400-ГЕ/14

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного учета в работе направляет копии запроса Росреестра от 16.01.2014 № 14-исх/00351-ГЕ/14 о возможности на основании статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации подписания малолетним самостоятельно договора дарения недвижимого имущества (в качестве одаряемого), писем Минэкономразвития России от 24.02.2014 № Д23и-533 и Верховного Суда Российской Федерации от 12.02.2014 № 5-ВС-522/14 в ответ на указанный запрос.

Приложение: на 5 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Исп. М.А. Ким
Тел. 531-08-00*12-91



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического
развития Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Верховный Суд Российской
Федерации

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

16.01.2014 № 14-асх/00351-9Е/14

на № _____ от _____

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступило обращение гражданина о возможности на основании статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) подписания малолетним самостоятельно договора дарения недвижимого имущества (в качестве одаряемого), учитывая, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 302-ФЗ) после 01.03.2013 договор дарения не подлежит государственной регистрации (копия прилагается).

Позиция Росреестра по обозначенному вопросу заключается в следующем.

В силу статьи 28 ГК за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 статьи 28 ГК, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны; малолетние в возрасте от шести до четырнадцати лет вправе самостоятельно совершать:

мелкие бытовые сделки;

сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;

сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

В соответствии с пунктом 8 статьи 2 Закона № 302-ФЗ правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом не подлежат применению к договору дарения, заключенному после 01.03.2013.

Вместе с тем в отношении недвижимого имущества гражданским законодательством установлен особый правовой режим (права на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации). В силу статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при проведении государственной регистрации прав осуществляется правовая экспертиза документов, при государственной регистрации прав на основании сделки также осуществляется проверка законности сделки, в том числе правоспособности и дееспособности сторон сделки.

В соответствии со статьей 153 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон - двусторонняя сделка, либо трех или более сторон - многосторонняя сделка (пункт 3 статьи 154 ГК).

В силу статьи 432 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Кроме того, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК).

В этой связи стороны при заключении сделки должны выражать осознанную волю, принимать условия договора и обязательства, вытекающие из договора.

Согласно пункту 1 статьи 21 ГК способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста.

В соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации:

защита прав и интересов детей возлагается на их родителей;

родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий;

родительские права, предусмотренные главой 12 Семейного кодекса Российской Федерации, прекращаются по достижении детьми возраста восемнадцати лет (совершеннолетия), а также при вступлении несовершеннолетних детей в брак и в других установленных законом случаях приобретения детьми полной дееспособности до достижения ими совершеннолетия.

Кроме того, имущественную ответственность по сделкам малолетнего, в том числе по сделкам, совершенным им самостоятельно, несут его родители, усыновители или опекуны, если не докажут, что обязательство

было нарушено не по их вине (пункт 3 статьи 28 ГК); доверенности от имени малолетних выдают их законные представители (пункт 2 статьи 185 ГК).

Таким образом, малолетние не вправе самостоятельно подписывать договор дарения, предметом которого является недвижимое имущество.

Вместе с тем, учитывая, что в связи с внесенными Законом № 302-ФЗ изменениями, при всей очевидности ответа на комментируемый вопрос, возникла описываемая ситуация относительно полномочий малолетних, когда выражение позиции требует четкой аргументации нормами права, с целью формирования обоснованной нормами права позиции и направления ее для руководства в территориальные органы Росреестра, иным лицам на их запросы, просим высказать мнение по изложенной проблеме.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

24.02.2014 № 22.34-533

На № _____ от _____

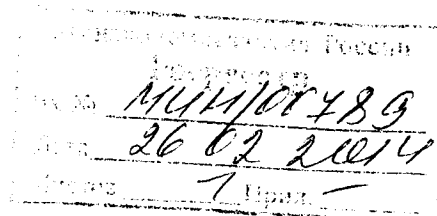
О рассмотрении письма

На письмо Росреестра от 16 января
2014 г. № 14-исх/00351-ГЕ/14

Департамент недвижимости Минэкономразвития России относительно возможности самостоятельного подписания малолетними договора дарения недвижимого имущества (в качестве одаряемого) в пределах компетенции сообщает, что поддерживает позицию Росреестра о порядке применения положений статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», изложенную в указанном письме.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Ивакин





**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

12 февраля 2014 г. № 5-ВС-522/14

14-исх/00351-
На № ГЕ/14 от 16.01.2014

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

✓ Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

В связи с Вашим обращением, содержащим просьбу дать разъяснение о возможности на основании статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации подписания малолетним самостоятельно договора дарения недвижимого имущества, где малолетний выступает в качестве одаряемого, сообщая следующее.

В своем письме Вы, проанализировав соответствующие нормы права, мотивированно пришли к выводу о том, что малолетние не вправе самостоятельно подписывать договор дарения, предметом которого является недвижимое имущество. Считаю возможным согласиться с данным выводом.

В.И. Нечаев

