**Требования к сделкам, совершаемым несовершеннолетними**

Особый правовой статус несовершеннолетних связан с ограничением их дееспособности, которая, как правило, возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия (по достижении возраста 18 лет). Исключением являются случаи приобретения полной дееспособности при вступлении в брак до достижения 18 лет либо объявление несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, полностью дееспособным (эмансипация) (п. п. 1, 2 ст. 21, п. 1 ст. 27 ГК РФ).

Требования к сделкам, совершаемым несовершеннолетними, определяются исходя из ограничения дееспособности в зависимости от возраста (до 14 лет или от 14 до 18 лет).

Так, за несовершеннолетних младше 14 лет (малолетних) большинство сделок могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны, в том числе сделки по принятию недвижимого имущества в качестве дара. При этом имущественную ответственность по таким сделкам, а также по сделкам, совершенным малолетними самостоятельно, несут их родители, усыновители или опекуны, если не докажут, что обязательство было нарушено не по их вине. Кроме того, эти лица отвечают за вред, причиненный малолетними (п. п. 1, 3 ст. 28 ГК РФ; п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

**Обратите внимание!** Дарение от имени малолетних, за исключением обычных подарков стоимостью не более 3 000 руб., запрещено (пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с письменного согласия своих родителей, усыновителей или попечителей (в том числе при последующем письменном одобрении ими совершенной сделки). Исключение составляют сделки, которые могут совершаться несовершеннолетними самостоятельно. Несовершеннолетние указанной возрастной группы самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам, совершенным ими (как самостоятельно, так и с согласия законных представителей), и несут ответственность за причиненный ими вред (п. п. 1 - 3 ст. 26 ГК РФ).

Следует отметить, что в целях совершения сделок, связанных с распоряжением имуществом, принадлежащим ребенку (подопечному), необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Это правило распространяется на сделки по отчуждению имущества ребенка (подопечного), сдаче такого имущества внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, на сделки, влекущие отказ от принадлежащих ребенку (подопечному) прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие действия, влекущие уменьшение имущества ребенка (подопечного).

Кроме того, опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи ему имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование. Также указанные лица не могут представлять подопечного при заключении сделок между ним и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками (п. 1 ст. 28, п. п. 2, 3 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ).

Особые правила установлены и в отношении сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему. Такая сделка подлежит обязательному нотариальному удостоверению независимо от возраста несовершеннолетнего. При этом несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность. Для совершения сделки также необходимо предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37, пп. 1 п. 2, п. 3 ст. 163 ГК РФ; ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона N 48-ФЗ).