



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5, Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 931-43-66. Факс: +7 (495) 931-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru

«03» 06 2015 № 1620/06-08
на № _____ от _____

Исполняющему обязанности
Президента ассоциации нотариусов
«Нотариальная палата Республики
Дагестан»
Н.Ш. Удаговой

о заключении договора
купли-продажи недвижимого
имущества от имени
малолетнего гражданина

Уважаемая Набат Шарапутдиновна!

В связи с Вашим обращением по вопросу о порядке заключения от имени малолетнего гражданина договора купли-продажи недвижимого имущества, оплата по которому осуществляется за счет средств материнского капитала, сообщаю следующее.

В силу пункта 1 статьи 172 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) сделка, совершенная малолетним, ничтожна.

Согласно пункту 1 статьи 28 Гражданского кодекса за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 данной статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Статьей 64 Семейного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Из этого следует, что договор купли-продажи недвижимого имущества, по которому покупателем является несовершеннолетний гражданин, не достигший четырнадцати лет (малолетний), от его имени должен заключаться и, соответственно, подписываться его законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами).

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусмотрено, что средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых

не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 30.01.2015) предусмотрена возможность заключения сделок на приобретение (строительство) жилого помещения владельцем Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, однако в этом случае для получения денежных средств материнского капитала, направляемых на оплату обязательств по заключенной сделке, лицо, получившее сертификат, дает засвидетельствованное в установленном законом порядке обязательство оформить жилое помещение, приобретенное или построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность со своим супругом и детьми (в том числе первым, вторым, третьим ребенком и последующими детьми).

При этом законом не установлено ограничений на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, оплата по которому осуществляется за счет средств материнского капитала, от имени всех членов семьи, в том числе малолетних граждан. Поскольку покупатель по договору – это конкретное лицо, малолетние граждане, выступающие по договору покупателями недвижимого имущества, должны быть поименованы в договоре с указанием персональных данных, необходимых для последующей государственной регистрации перехода прав на основании заключенного договора.

Также в договоре должно быть указано, что от имени названных граждан при заключении договора действует их законный представитель. Соответственно, подпись покупателя на договоре проставляется этим законным представителем, как от своего имени, так и от имени малолетних детей.

С уважением,

Начальник
Законодательно-методического отдела



А.А. Сагин

Исп. Е.Н. Шестова (тел. 8(495)981-43-66)