

Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации · № 126 · от 20.07.2004 · Действует с изменениями

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 20.07.2004 г. № 126 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 2004 г., № 31)

П Р И К А З

Министерства юстиции Российской Федерации
от 20 июля 2004 г N 126

Об утверждении Инструкции о порядке
государственной регистрации прав несовершеннолетних
на недвижимое имущество и сделок с ним

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации
22 июля 2004 г. Регистрационный N 5938

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 4 раздела 6 Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", приказываю:

Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним.

И Н С Т Р У К Ц И Я

о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних
на недвижимое имущество и сделок с ним

Утверждена приказом Министерства юстиции Российской Федерации
от 20 июля 2004 г. N 126

I. Общие положения

1. Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Инструкция) разработана на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации^{<1>} (далее - Кодекс), Семейным кодексом Российской Федерации^{<2>} (далее - Семейный кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"^{<3>} (далее

- Закон), постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<4>, Федеральной программой поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<5>.

Государственная регистрация прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном Законом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Правила ведения ЕГРП), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

2. Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся особенностей проведения государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе представления документов на государственную регистрацию, проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделки, внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав).

К отношениям, возникающим при государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним применяются также иные нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации, изданные в порядке реализации полномочий в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 16; 1997, N 46, ст. 5243; 1998, N 26, ст. 3014; 2000, N 2, ст. 153; 2004, N 35, ст. 3607.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652.

<5> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

II. Особенности представления документов на государственную

регистрацию прав несовершеннолетних на недвижимое имущество, проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделки

3. Представление документов на государственную регистрацию осуществляется в порядке, установленном Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним.

4. Заявления о государственной регистрации представляют: от имени несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет - их законные представители; в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 38 Кодекса, - управляющие в отношении недвижимого имущества несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет, переданного в доверительное управление на основании заключенных органами опеки и попечительства и управляющими договоров о доверительном управлении таким имуществом; несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет - самостоятельно.

5. На государственную регистрацию помимо предусмотренных законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, необходимых для ее проведения, представляются документы, подтверждающие полномочия законных представителей несовершеннолетнего, и иные установленные законодательством Российской Федерации документы, в том числе: разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса); письменное согласие родителей, усыновителей или попечителя на совершение сделки несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет (статья 26 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса); разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на распоряжение имуществом (пункт 1 статьи 26, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса); документ, подтверждающий право несовершеннолетнего в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет распоряжаться имуществом без согласия законных представителей в случаях, установленных статьями 21 и 27 Кодекса (решение органа опеки и попечительства либо суда о признании несовершеннолетнего, достигшего шестнадцати лет, полностью дееспособным (эмансипированным), свидетельство о заключении брака несовершеннолетним); договор о доверительном управлении недвижимым имуществом подопечного, заключенный органом опеки и попечительства с управляющим, определенным этим органом, и соответствующее разрешение органа опеки и попечительства (пункт 2 статьи 37, пункт

1 статьи 38 Кодекса);

договор о передаче ребенка (детей) на воспитание в приемную семью, заключенный органом опеки и попечительства и приемными родителями (супругами или отдельными гражданами, желающими взять детей на воспитание в семью) (пункт 1 статьи 151 Семейного кодекса).

6. Полномочия родителей и усыновителей подтверждаются свидетельствами, выданными органами записи актов гражданского состояния: свидетельством о рождении несовершеннолетнего, свидетельством об усыновлении (статьи 23, 43 Федерального закона от 15 ноября 1997 г. N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния"<1>). Полномочия опекунов несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет, попечителей несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет подтверждаются соответствующим документом, выданным органом опеки и попечительства (пункт 1 статьи 34, пункт 1 статьи 35 Кодекса).

Орган опеки и попечительства выдает приемным родителям удостоверение установленного образца (пункт 3 Положения о приемной семье, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1996 г. N 829 "О приемной семье"<2>).

Если лицу, нуждающемуся в опеке (попечительстве), в течение месяца не назначен опекун (попечитель), выполнение обязанностей опекунов (попечителей) временно возлагается на орган опеки и попечительства (пункт 1 статьи 35 Кодекса).

Исходя из положений пункта 4 статьи 35 Кодекса, пункта 1 статьи 147 Семейного кодекса выполнение обязанностей опекунов (попечителей) детей, находящихся на полном государственном попечении в воспитательных учреждениях, лечебных учреждениях, учреждениях социальной защиты населения и других аналогичных учреждениях, возлагается на администрации этих учреждений. Временное помещение ребенка опекуном (попечителем) в такое учреждение не прекращает прав и обязанностей опекуна (попечителя) в отношении этого ребенка (пункт 1 статьи 147 Семейного кодекса). Защита прав выпускников учреждений, указанных в пункте 1 статьи 147 Семейного кодекса, возлагается на органы опеки и попечительства (пункт 3 статьи 147 Семейного кодекса).

7. Несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет предъявляется документ, удостоверяющий личность. Документом, удостоверяющим личность несовершеннолетнего от четырнадцати до восемнадцати лет, в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 13 марта 1997 г. N 232 "Об основном документе, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации"<3> и постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации"<4> является паспорт гражданина Российской Федерации. В случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской

Федерации, документами, удостоверяющими личность несовершеннолетнего, могут быть другие документы, выданные уполномоченными органами.

Если несовершеннолетнему не исполнилось четырнадцати лет, его законные представители предъявляют свидетельство о рождении несовершеннолетнего.

8. При проведении правовой экспертизы документов и проверки законности сделки необходимо установить, требуется ли в соответствии с законодательством Российской Федерации предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства. Согласно законодательству Российской Федерации предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства требуется в том числе в случаях:

отчуждения законными представителями имущества, принадлежащего несовершеннолетнему в возрасте до четырнадцати лет, или дачи согласия законными представителями на отчуждение такого имущества несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса);

сдачи внаем (в аренду), предоставлении в безвозмездное пользование, передачи в залог имущества, принадлежащего несовершеннолетнему в возрасте до четырнадцати лет, законными представителями или дачи согласия законными представителями на совершение таких сделок несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса);

дачи согласия законным представителем несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на отказ от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество или отказа законных представителей несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет от указанного права (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса);

дачи законными представителями согласия несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на выдел долей, раздел имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, или осуществления указанных действий законными представителями несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса);

дачи законными представителями согласия несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на совершение сделки, влекущей уменьшение имущества несовершеннолетнего, в том числе уменьшение доли в праве общей долевой собственности, или осуществления указанных действий законными представителями несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 37 Кодекса, пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса).

9. При проведении правовой экспертизы документов и проверки

законности сделки необходимо учитывать иные положения законодательства Российской Федерации, в том числе следующие положения Кодекса и Семейного кодекса:

местом жительства несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет признается место жительства его законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов (пункт 2 статьи 20 Кодекса);

при раздельном проживании родителей местом жительства детей может являться место жительства любого из родителей, что устанавливается соглашением родителей, при отсутствии которого спор между родителями разрешается судом (пункт 3 статьи 65 Семейного кодекса);

раздельное проживание попечителя с подопечным, достигшим шестнадцати лет, допускается с разрешения органа опеки и попечительства при условии, что это не отразится неблагоприятно на воспитании и защите прав и интересов подопечного (статья 36 Кодекса);

родители не вправе представлять интересы своих детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия, в случае разногласий между родителями и детьми орган опеки и попечительства обязан назначить представителя для защиты прав и интересов детей (пункт 2 статьи 64 Семейного кодекса);

не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда (статья 575 Кодекса);

опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками (пункт 3 статьи 37 Кодекса);

сделки, совершенные несовершеннолетними, не достигшими четырнадцати лет, ничтожны, но в интересах малолетнего совершенная им сделка может быть по требованию его родителей, усыновителей или опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде малолетнего (статья 172 Кодекса);

сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со статьей 26 Кодекса, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя (пункт 1 статьи 175 Кодекса);

при заключении органом опеки и попечительства с управляющим, определенным этим органом, договора о доверительном управлении имуществом, в отношении которого необходимо постоянное управление,

опекун или попечитель сохраняет свои полномочия в отношении того имущества подопечного, которое не передано в доверительное управление (пункт 1 статьи 38 Кодекса);
при осуществлении управляющим, действующим на основании заключенного с ним органом опеки и попечительства договора о доверительном управлении имуществом, в отношении которого необходимо постоянное управление, полномочий по управлению таким имуществом на управляющего распространяется действие правил, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 37 Кодекса (пункт 1 статьи 38 Кодекса);
доверительное управление имуществом подопечного прекращается по основаниям, предусмотренным законом для прекращения договора о доверительном управлении имуществом, а также в случаях прекращения опеки и попечительства (пункт 2 статьи 38 Кодекса).
10. Органами опеки и попечительства являются органы местного самоуправления (пункт 1 статьи 34 Кодекса).

III. Особенности внесения записей в Единый государственный реестр прав

11. Записи о регистрации прав, ограничений (обременений) прав несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, сделок с их участием вносятся в Единый государственный реестр прав в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

12. Записи о регистрации прав, ограничений (обременений) прав несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет, сделок, совершаемых их законными представителями, вносятся в Единый государственный реестр прав в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП, с учетом следующих особенностей.

В графах, содержащих сведения о субъектах права, подразделов II-2 и III-4 Единого государственного реестра прав указываются: предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП сведения о несовершеннолетних;
слова ", от имени которого действует";
предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП сведения о законных представителях несовершеннолетних, совершивших сделки.
В аналогичных графах иных частей подразделов II и III Единого государственного реестра прав указываются предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП сведения о несовершеннолетних.
В случаях, предусмотренных статьей 38 Кодекса, в графах подразделов Единого государственного реестра прав, в которые вносятся сведения о лице, совершившем сделку, указываются предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП сведения об управляющем, определенном органом опеки и попечительства и действующем на основании договора о доверительном управлении имуществом.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 47, ст. 5340; 2001, N 44, ст. 4149; 2003, N 17, ст. 1553.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 31, ст. 3721.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 11, ст. 1301.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 28, ст. 3444.
