**ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛОК НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМИ И С УЧАСТИЕМ  НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ**

Гражданская правоспособность признается за всеми гражданами в равной мере с момента рождения и составляет возможность иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

Под дееспособностью гражданина понимается 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, т.е. по достижении 18-летнего возраста.

Исключением являются случаи приобретения полной дееспособности при вступлении в брак до достижения 18 лет либо объявление несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, полностью дееспособным (эмансипация).

Если первая категория детей от 6 до 14 лет может покупать недорогие игрушки, получать в дар движимое имущество, то дети от 14 до 18 лет  могут в дополнение к указанным сделкам осуществлять авторские права, открывать банковские вклады и распоряжаться своими доходами, т.е. объем дееспособности несовершеннолетнего существенно расширен по сравнению с объемом дееспособности малолетнего.

Несовершеннолетние с 14 лет имеют полное право принимать участие в совершении сделок: они самостоятельно заключают договоры, расписываются в документах, но  с письменного согласия своих родителей, усыновителей или попечителей. Исключение составляют сделки, которые могут совершаться несовершеннолетними самостоятельно. В этом возрасте подростки самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам, совершенным ими (как самостоятельно, так и с согласия законных представителей), и несут ответственность за причиненный ими вред.

За несовершеннолетних младше 14 лет большинство сделок могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. 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.

Принцип приоритетной защиты прав и законных интересов более слабого участника правоотношений находит проявление в мерах, направленных на недопущение нарушения имущественных прав несовершеннолетнего со стороны контрагентов по сделкам.

Так, сделка, совершенная малолетним (за исключением сделок, которые он вправе совершать самостоятельно), является ничтожной. Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а если это невозможно — возместить его стоимость. Кроме того, если другой стороной сделки является дееспособное лицо, знающее о том, что заключает сделку с малолетним, такое лицо обязано возместить малолетнему реальный ущерб. Вместе с тем по требованию родителей, усыновителей или опекуна малолетнего суд может признать сделку действительной, если она совершена к выгоде ребенка.

Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его законного представителя в случаях, когда такое согласие требуется, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску законного представителя.

Законодатель в целях защиты имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних предусмотрел дополнительные меры, направленные на предотвращение нарушений их прав, в том числе опекунами, попечителями.

Так, 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 интересов детей.

В целях ограждения интересов несовершеннолетних от злоупотреблений со стороны родителей, усыновителей, опекунов и попечителей сделки с имуществом подопечных законодательно поставлены под контроль органов опеки и попечительства.

Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. 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.

Также запрещены возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями — родителями, усыновителями, опекунами, попечителями, а также их супругами и близкими родственниками, независимо от того, приобретают ли дети имущество или отчуждают его.

Законные представители не могут от имени малолетних передавать в дар принадлежащее им имущество, безвозмездно уступать имущественные права ребенка (право требования по обязательствам, в которых малолетний выступает кредитором), а также освобождать третье лицо от имущественной обязанности перед ребенком.

Таким образом, совершая операции с недвижимостью с участием несовершеннолетних, следует учитывать имеющиеся ограничения, тщательно проверять все документы и требовать письменного согласия законного представителя, разрешения органа опеки и попечительства.