

**Запланировали переезд в другой город, встал вопрос о продаже квартиры, которая принадлежит моему 15-летнему сыну (унаследовал от бабушки). Можно ли её продать?**

**Отвечает Эльвира Птицина, начальник отдела ведения и повышения качества ЕГРН Управления Росреестра по Курганской области**

В соответствии со ст. 26 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. Данное правило не распространяется на действия, связанные с распоряжением заработком, стипендией и иными доходами, в том числе путем внесения вкладов в кредитные учреждения, а также с осуществлением субъективных авторских прав.

Положения указанной статьи оставляют открытым вопрос о том, достаточно ли получить согласие на сделку несовершеннолетнего одного из родителей или требуется согласие их обоих. Не дает прямого ответа на него и Семейный кодекс РФ (далее – СК РФ), в связи с чем данный вопрос необходимо рассматривать, исходя из общих положений закона.

Семейное законодательство исходит из равенства прав и обязанностей родителей в отношении их детей (ст. 61 СК РФ), а также из того, что эти права и обязанности осуществляются родителями по их взаимному согласию (п. 2 ст. 65 СК РФ). Это, однако, не означает, что во всех случаях родители должны действовать совместно.

Практика исходит из того, что представлять интересы ребенка может один из родителей, и при этом предполагается, что он действует по поручению и с согласия второго родителя. Поэтому по общему правилу согласие на сделку несовершеннолетнего может дать один из родителей.

В случае если между родителями имеются разногласия на этот счет, каждый из них вправе обратиться за разрешением этих разногласий в орган опеки и попечительства или в суд. Во избежание последующих осложнений целесообразно заручаться согласием обоих родителей при совершении с несовершеннолетними любых крупных сделок.

Данное согласие в соответствии с требованием п. 1 ст. 26 ГК РФ должно быть выражено в письменной форме, независимо от того, в какой форме совершается сама сделка. По общему правилу согласие дается до или в процессе заключения сделки и может быть выражено как в тексте самого договора, так и в виде отдельного документа.

Следует учитывать, что в случаях, предусмотренных законом, родители, усыновители и попечители, дающие согласие на сделки несовершеннолетних, должны, в свою очередь, получить предварительное согласие органов опеки и попечительства. В частности, это необходимо, если дело касается сделок, связанных с отчуждением имущества подопечного, и других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (п. 2 ст. 37 ГК РФ).