 **Статья**

**Договор купли-продажи арестованного имущества, собственником которого является несовершеннолетний**

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В регистрационной практике нередки случаи рассмотрения договоров купли-продажи арестованного имущества. Купить арестованное имущество на аукционах, проводимых судебными приставами, может любой человек, заинтересованный в данной покупке.

Судебные приставы вправе приступить к реализации арестованного имущества в случае, если должник не исполнил обязательства по оплате задолженностей. Такой порядок основан на полномочиях приставов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации имеют право осуществлять арест имущества для погашения задолженности.

Сделки с недвижимостью, в которых участвует несовершеннолетний ребенок, имеют свои особенности в связи с правовым положением несовершеннолетних. Несоблюдение норм закона при операциях с недвижимостью несовершеннолетних влечет недействительность сделки.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) несовершеннолетние подразделяются на две категории – несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право самостоятельно совершать сделки: они заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия должны осуществляться с письменного согласия родителей или других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них  сделки совершают родители или другие законные представители.

Согласно ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Статья 163 Гражданского кодекса РФ устанавливает обязательные правила и условия для нотариального заверения сделок и документов. Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК).

Учитывая норму п. 7 ч.1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости несоблюдение формы документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации, влечет приостановление государственной регистрации, а по истечении срока приостановления- отказ в государственной регистрации.

Таким образом, договор купли-продажи арестованного имущества, заключенный по результатам торгов, предметом которого является имущество несовершеннолетнего, подлежит нотариальному удостоверению.