**Распоряжение земельным участком несовершеннолетнего, находящимся у него в аренде**

В соответствии с ч. 3 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства, которыми будет руководствоваться государственный регистратор прав при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации сделки, связанной с распоряжением земельным участком несовершеннолетнего, находящимся у него в аренде.

В соответствии с ч. 2 ст. 54 Закона о регистрации 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.

Таким образом, сделка по уступке прав по договору аренды, по которой стороной, уступающей права и обязанности по такому договору, является несовершеннолетний гражданин, подлежит нотариальному удостоверению.

Согласно ч. 3 ст. 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее по тексту - ГК РФ).

При этом, ст. 37 ГК РФ установлено, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе 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 действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Следовательно, для совершения сделки по уступке прав по договору аренды, по которой стороной, уступающей права и обязанности по такому договору, является несовершеннолетний гражданин, необходимо разрешение органа опеки и попечительства.

Аналогичные требования применимы и к соглашению о расторжении договора аренды.

Главный специалист-эксперт

отдела регистрации земельных участков

Управления Росреестра по Томской области

Маргарита Попова