

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о последствиях признания гражданина недееспособным (ограниченно дееспособным) при совершении сделок с недвижимостью

Покупка квартиры - это очень ответственный шаг в жизни каждого человека и требует тщательной подготовки. Один из тонких моментов, который часто игнорируется - уверенность в адекватном психическом состоянии продавца.

В соответствии с гражданским законодательством, лица, достигшие восемнадцатилетнего возраста признаются дееспособными. Дееспособность подразумевает под собой возможность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

Однако возникают случаи, когда человек вследствие психического расстройства не понимает значения своих действий или не может руководить ими. Такой человек может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над таким гражданином устанавливается опека. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун, учитывая мнение такого гражданина, а при невозможности установления его мнения - с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности.

Встречаются также случаи, когда гражданин своими действиями ставит семью в тяжелое материальное положение, либо имеет пристрастие к азартным играм, злоупотребляет спиртными напитками или наркотическими средствами. В указанных случаях гражданин признается судом ограниченно дееспособным. Над ним устанавливается попечительство. Признание гражданина ограниченно дееспособным влечет к следующим последствиям: граждане, ограниченные судом в дееспособности, вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, все другие сделки (в том числе получение заработка, пенсии и иных доходов и распоряжение ими) могут совершаться лишь с согласия попечителя.

Однако, на совершение сделок от имени лиц, признанных недееспособными, а также ограниченных в дееспособности, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Переход права собственности, к примеру, на квартиру, принадлежащую недееспособному или ограниченному в дееспособности гражданину, не будет зарегистрирован регистрационным органом при отсутствии разрешения органа опеки и

попечительства. Также в соответствии со статьей 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. Поэтому договор о продаже имущества должен быть удостоверен у нотариуса, которому необходимо представить предварительное разрешение органа опеки и попечителя. Тем самым снижаются риски утраты квартиры недееспособным или ограниченным в дееспособности гражданином.

Ведущий специалист-эксперт отдела регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и регистрации арестов Управления Л.В. Фадиной отмечает, что несоблюдение указанных выше условий может привести к следующим последствиям:

- сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности, может быть признана судом недействительной по иску попечителя;

- сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства признается ничтожной, и как следствие дееспособная сторона обязана, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

Чтобы не возникло проблем с оспариванием сделки, рекомендуем подстраховаться заранее. Во-первых, необходимо запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Сведения в орган регистрации прав в случае признания гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным направляют уполномоченные органы.

Во-вторых, при отсутствии в ЕГРН сведений о недееспособности гражданина, но при наличии сомнений, рекомендуем оформить сделку не в простой письменной форме, а нотариально.

Все эти меры не являются обязательными при заключении сделки с недвижимостью, но помогут вам в том случае, если придется доказывать свою позицию в суде.

*Материал подготовлен ведущим специалистом-экспертом
отдела регистрации объектов недвижимости
крупных правообладателей и регистрации арестов
Управления Росреестра по Владимирской области
Л.В. Фадиной*

Контакты для СМИ:

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26