



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Житная ул., д. 14, стр. 1, Москва, 119991
тел. (800) 303-30-03, факс (495) 955-58-89
E-mail: info@minjust.gov.ru

Статс-секретарю – заместителю
руководителя Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра
и картографии

14.12.2023 № 12/146788-МБ

А.И. Бутовецкому

На № 14-10632-АБ/23 от 16.11.2023

Уважаемый Алексей Игоревич!

В Минюсте России рассмотрено вышеуказанное письмо Росреестра, касающееся необходимости нотариального удостоверения соглашения о расторжении заключенного в простой письменной форме договора купли-продажи, на основании которого было зарегистрировано право собственности покупателя – несовершеннолетнего гражданина на объект недвижимости (а также зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу продавца в связи с рассрочкой платежа – цены договора), и сообщается следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) ипотека в силу закона возникает в случаях, предусмотренных в законодательстве. Исходя из содержания пункта 5 статьи 488 ГК РФ, к таким случаям относится заключение договора купли-продажи объекта недвижимости в кредит или с условием о рассрочке платежа.

Исходя из обстоятельств расторжения договора купли-продажи, описанных в рассматриваемом письме, договор купли-продажи не был исполнен покупателем, поскольку он не внес оплату за объект недвижимости, переданный несовершеннолетнему. В противном случае ипотека в отношении данного объекта недвижимости прекратилась бы (подпункт 1 пункта 1 статьи 352 ГК РФ). Следовательно, возврат объекта недвижимости продавцу происходит в рамках первоначальных договорных отношений.

Если орган опеки и попечительства дал согласие на покупку недвижимости за счет средств несовершеннолетнего (пункт 1 статьи 37

ГК РФ), то такое согласие, тем не менее, не создает обязанности совершить сделку и лицо, действующее в интересах несовершеннолетнего, вправе отказаться от нее (пункт 2 статьи 1 ГК РФ). При этом имущество несовершеннолетнего не уменьшается, поскольку оплата по договору не была произведена либо была произведена частично и будет возвращена после расторжения договора (абзац второй пункта 4 статьи 453 ГК РФ). Если же сделка была направлена на безвозмездное получение несовершеннолетним выгоды, то отказ от ее совершения также не повлечет уменьшения имущества несовершеннолетнего.

Таким образом, в силу того, что приобретение несовершеннолетним недвижимости и отказ от нее происходит в рамках одного договора, и указанный отказ не влечет уменьшения имущества несовершеннолетнего, расторжение договора купли-продажи недвижимости не требует нотариального удостоверения (пункт 1 статьи 452 ГК РФ).

Вместе с тем на отчуждение несовершеннолетним недвижимости необходимо согласие органа опеки и попечительства (пункт 2 статьи 37 ГК РФ), если такое отчуждение имеет место после исполнения договора купли-продажи в рамках иного договора, который, кроме того, должен быть заключен в нотариальной форме (часть 2 статьи 54 Федерального закона от 13.08.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Дополнительно отмечаем, что обязательная нотариальная форма сделок должна быть прямо установлена законом или договором (пункт 2 статьи 163 ГК РФ). Данный перечень является закрытым и не подлежит произвольному расширению.

С уважением,

Заместитель Министра

М.М. Бесхмельницын