

DOI: 10.18572/1999-477X-2024-2-27-29

Сделки с жилым помещением с участием несовершеннолетних граждан



Побережная Ирина Юрьевна,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Белгородского университета кооперации, экономики и права,
кандидат юридических наук, доцент

✉ pobereznay@mail.ru



Побережный Сергей Григорьевич,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Белгородского университета кооперации, экономики и права,
кандидат юридических наук

✉ serge-poberezhny@yandex.ru



Щеткин Дмитрий Сергеевич,
аспирант кафедры гражданского права и процесса
Белгородского университета кооперации, экономики и права

✉ shetkin77@yandex.ru

Жилое помещение как объект выступает в различного рода сделках, одни из них связаны с переходом права собственности, другие же с переходом права пользования жилым объектом. Одной из самых распространенных гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом в целом и жилым помещением в частности является договор купли-продажи. Договор купли-продажи жилого помещения регламентируется нормами главы 30 ГК РФ¹. Примечательно, что есть статьи, которые конкретно затрагивают именно вопрос о переходе права собственности жилого помещения. Так, речь идет о ст. 549 ГК РФ, затрагивающей в общем смысле договор продажи недвижимости, коим является согласно жилищному законодательству жилое помещение, и ст. 558 ГК РФ, закрепившей особенности купли-продажи жилого помещения. Отмеченные нами нормы обезличенно указывают на наличие двух субъ-

ектов данного обязательства — продавца и покупателя, при этом подразумевая под ними субъектов, имеющих полную дееспособность. Однако, опуская общие сведения о данном договоре, вернемся к цели нашего исследования — участию ребенка как собственника жилого помещения в целом или обладателя доли. Подтверждая важность и значимость исследуемого нами вопроса, Е.А. Чефранова отмечала, что право на жилище является «одним из важнейших охраняемых законом прав несовершеннолетних граждан»². Несовершеннолетний гражданин как субъект в сфере жилищных правоотношений ученых и практиков стал интересовать достаточно давно. Д. Карпухин отмечал, что именно 90-е годы стали активаторами для исследования и анализа правоотношений с участием такого субъекта. А одним из катализаторов выявленных проблем стал процесс прива-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

² Чефранова Е.А. Имущественные права несовершеннолетних: направления совершенствования правового регулирования // Закон. 2022. № 1. С. 56–66.



тизации, где впервые были выявлены нарушения прав несовершеннолетних граждан в жилищной сфере³. В защиту прав детей постепенно был принят ряд поправок не только в действующие тогда нормативные акты, но также были разработаны и новые нормативные акты, например, Письмо Минобразования РФ от 9 июня 1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних».

Вместе с тем за прошедшие десятилетия многие проблемы в законодательстве были устранены, но некоторые аспекты современной правовой доктрины вызывают некоторые дискуссии. Важным аспектом в субъектном составе договора купли-продажи жилого помещения является наличие собственника или сособственника несовершеннолетнего гражданина. В силу возраста несовершеннолетний не имеет полной дееспособности, но может иметь различные имущественные права, включая недвижимое имущество. Зачастую в совместной собственности родителей и их детей находится жилье. Также есть случаи, когда несовершеннолетний является единственным владельцем квартиры или жилого помещения. Главная особенность детского участия — отсутствие у них полной дееспособности. В настоящее время принято выделять 2 категории таких субъектов: малолетние (в возрасте до 14 лет). Они не имеют правовых возможностей и не имеют права самостоятельно заниматься юридическими действиями, связанными с недвижимостью. Их законные представители решают, на каких условиях и как распорядиться квартирой несовершеннолетнего владельца и принять необходимые для этого правовые меры (ст. 28 ГК РФ)⁴. Вторая категория — это несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет. Эта категория наделена гражданским законодательством рядом полномочий, которые позволяют сделать вывод, что несовершеннолетние могут совершить подобную сделку, но с условием разрешения законных представителей.

Родители или иные законные представители осуществляют контроль на всех стадиях совершения договора, начиная с преддоговорных действий и заканчивая заключением и исполнением договора.

Вместе с тем в большей степени законные представители являются инициаторами в распоряжении имуществом своих детей. Данные действия регламентируются ст. 60 СК РФ⁵ и ст. 37 ГК РФ, которые устанавливают соответствующие правила поведения субъектов. Распоряжение законными представителями имуществом детей и подопечных (согласование их действий) осуществляется по особым правилам.

Поскольку дети и иные подопечные являются для государства особой категорией, требующей специальной правовой защиты, вопросы о распоряжении недвижимым имуществом и законности данных действий требуют соответствующего надзора со стороны уполномоченных органов. Таким органом являются органы опеки и попечительства. Именно в Федеральном законе от

24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» закреплены особенности распоряжения имуществом⁶.

Основополагающим правилом надзора является получение разрешения от органов опеки и попечительства на распоряжение жилым помещением, принадлежащим несовершеннолетнему гражданину. Причем согласие уполномоченных органов является обязательным шагом в данном процессе⁷. Представители органов опеки и попечительства при принятии решения о дозволении либо об отказе в дозволении распорядиться жилым помещением должны провести проверку по следующим параметрам: социальное обеспечение семьи; потребность в реализации жилья и условий проживания семьи; эквивалентность приобретенного в обмен жилья; условия проживания в новом жилье.

Причем, оценивая ситуацию по указанным критериям, необходимо понимать, что субъективный подход при разрешении рассматриваемого вопроса не должен доминировать. Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что компетентные органы не могут произвольно запрещать сделки законным представителям, для этого нужны веские причины⁸.

Законодатель в данной области сформировал такую правовую конструкцию, где существуют 2 основания отчуждения жилого помещения у несовершеннолетнего гражданина. Первый случай — это смена места жительства ребенка, а второй связан с необходимостью дорогостоящего лечения.

Для получения разрешения родитель или иной законный представитель подает в орган опеки и попечительства заявление. В процессе правоприменения возникает вопрос о необходимости наличия волеизъявления двух родителей или достаточно одного? В частности, определение Московского городского суда содержит следующую точку зрения по данному вопросу. Следуя интересам несовершеннолетних граждан в области оборота недвижимых объектов, достаточно наличие решения одного родителя⁹.

Однако в Административном регламенте г. Москвы отмечено, что заявление для получения разрешения подается от двух родителей при их наличии¹⁰. Итак, наличие несогласованности понимания и применения данного вопроса на практике. Отчасти это понятно. Жизненные ситуации достаточно многообразны. Статистика показывает большое число неполных семей, неблагополучных семей, где имеется либо один родитель, либо второй родитель ведет асоциальный образ жизни и в качестве заботливого родителя рассматриваться не должен. Вместе с тем юридически у ребенка два родителя, которые имеют равные права и обязанности в отношении своего ребенка. Данный факт обойти не представляется воз-

³ Карпунин Д. Проблемы защиты прав несовершеннолетних лиц при совершении сделок с жилыми помещениями // Жилищное право. 2013. № 12.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 31.07.2023) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

⁶ Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об опеке и попечительстве» // СЗ РФ. 2008. № 17. Ст. 1755.

⁷ Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунова М.Г. [и др.]. Сделки с недвижимостью — оформление без нотариуса: Государственная регистрация. Образцы документов. Комментарий и нормативные акты. 3-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2002. 188 с.

⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // СЗ РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.

⁹ Апелляционное определение Московского городского суда от 28 мая 2018 г. по делу № 33-23397/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Как продать квартиру, оформленную на ребенка, в том числе если ему принадлежит доля в праве общей собственности на нее? // Азбука права: электронный журнал. 2023.

возможным, поскольку юридический механизм, позволяющий отсечь родителя, который действует не в интересах ребенка или бездействует, не разработан, за исключением лишения родительских прав. Закон предусмотрел право органа опеки и попечительства выдать разрешение на отчуждение жилого помещения и при условии, что инициатором является только один родитель, но при условии явного улучшения жилищных условий несовершеннолетнего. Поэтому отметим еще одну особенность подобного рода сделок — это фактическое наличие договора, по которому жилое помещение передается несовершеннолетнему ребенку в собственность. В противном случае первоначальный договор может быть признан недействительным¹¹. Следуя логике данного тезиса, в остальных случаях все же необходимо учитывать мнение обоих родителей. Если же подобное фактически невозможно, тогда одному из родителей придется решить вопрос о статусе супруга в жизни семьи, а затем уже решать жилищный вопрос.

В этой связи в заявлении необходимо излагать обстоятельства совершения сделки, ее существенные условия и подробно описать жилье, приобретаемое взамен, а также приложить оригиналы/копии необходимых документов¹².

Исследуя проблемы гарантий прав и свобод ребенка в жилищных вопросах, ученые-юристы предлагают следующие мероприятия.

Положительное решение органов опеки и попечительства основано на ряде факторов: площади приобретаемого жилого помещения, уровне жизни, качества инфраструктуры территории, где расположено жилое помещение (школы, детские сады, медицинские учреждения, развивающие центры и т.п.). Кроме того, уполномоченные органы рассматривают следующие аспекты (для каждого конкретного случая рассмотрения заявления они отдельные): вновь приобретаемая недвижимость должна быть равноценной или больше по площади, наименьший вариант не рассматривается как вариант для возможного разрешения. Кроме того, органы опеки негативно относятся к случаям, когда несовершеннолетнему гражданину не приобретается жилье, а на счет кладутся деньги¹³.

Таким образом, можно констатировать тот факт, что для получения разрешения на сделку законным представителем придется пройти процедуру согласования и получения разрешения на совершение сделки с жилым помещением у органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства достаточно серьезно подходят к вопросу о возможности улучшения жилищных условий ребенка, и в том случае, если имеется некоторая противоречивая ситуация, уполномоченный орган вправе не выдавать подобного рода разрешения, тем самым выступая в интересах несовершеннолетнего гражданина.

Примечательно, что нормативно-правовые акты не содержат сформулированных оснований для отказа в выдаче положительного разрешения, тем самым оставляя за органами опеки право самим решать данный вопрос. В своем отказе орган опеки должен в обязательном порядке указать основания, в противном случае данное решение будет незаконным. Заявители наделены правом обжалования решения органов опеки и попечительства.

В том случае, если было получено положительное решение органов опеки и попечительства, то стороны вправе подготовить соответствующий договор, а затем обратиться к нотариусу для регистрации. Далее следует обратиться в Росреестр для регистрации перехода права собственности на жилое помещение в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁴.

Особо следует подчеркнуть, что для предотвращения нарушений жилищных прав детей разработан еще один механизм — соблюдение нотариальной формы операции с участием несовершеннолетнего гражданина. Гарантия осуществления данного права на этапе легализации такова: проводится полная проверка легитимности операции, в том числе с точки зрения возможности получения разрешения органов опеки и попечительства.

Если в ходе совершения сделки с недвижимостью несовершеннолетнего гражданина будут выявлены нарушения, заключенный договор будет признан недействительным, а, соответственно, недвижимость вернется собственникам.

¹¹ Письмо Минпросвещения России от 9 ноября 2020 г. № ДГ-2035/07 «О направлении информации» // СПС «КонсультантПлюс».

¹² Письмо Минобрнауки РФ от 9 июня 1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» // Официальные документы в образовании. 1999. № 17.

¹³ Как продать квартиру, оформленную на ребенка, в том числе если ему принадлежит доля в праве общей собственности на нее // Азбука права: электронный журнал. 2023.

¹⁴ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

Литература

1. Карпухин Д. Проблемы защиты прав несовершеннолетних лиц при совершении сделок с жилыми помещениями / Д. Карпухин // Жилищное право. 2013. № 12. С. 21–32.
2. Сделки с недвижимостью — оформление без нотариуса: Государственная регистрация. Образцы документов. Комментарий и нормативные акты / Е.А. Киндеева, В.А. Левицкая, М.Г. Пискунова [и др.]. 3-е изд., испр. и доп. Москва : Юрайт, 2002. 188 с.
3. Чефранова Е.А. Имущественные права несовершеннолетних: направления совершенствования правового регулирования / Е.А. Чефранова // Закон. 2022. № 1. С. 56–66.