

УДК 347.6

## Об осуществлении родительских прав посредством совершения сделок с жилыми помещениями

**Набиуллина Виктория Романовна**

Старший преподаватель кафедры техносферной безопасности,  
Государственный аграрный университет Северного Зауралья,  
625003, Российская Федерация, Тюмень, ул. Республики, 7;  
e-mail: vitatoriya@mail.ru

### Аннотация

В статье рассматриваются примеры судебной практики лишения прав детей на жилые помещения. Причинами лишения таких прав могут являться целенаправленные действия родителей, а также объективные непредвиденные обстоятельства. Автор анализирует последствия совершения родителями сделок с использованием материнского капитала. При этом обращается внимание на необходимость разработки механизма защиты прав детей, в случаях лишения их единственного ипотечного жилья при затруднительном материальном положении родителей. В статье предложен авторский подход выхода из сложившейся ситуации посредством необходимости осмысления правовой природы и целевого назначения предоставляемой государственной поддержки (материнский капитал). Отмечается актуальность системного и комплексного подходов к формированию механизма оформления сделок с недвижимостью в интересах несовершеннолетних детей. Автор приходит к выводу, согласно которому существующее договорное регулирование по распоряжению жилыми помещениями, его механизм, не в полной мере способствуют реализации норм семейного права: осуществление родительских прав в интересах детей, право ребенка на имущество. Методологическую основу исследования составили общенаучные методы: анализ, синтез, логический метод исследования.

### Для цитирования в научных исследованиях

Набиуллина В.Р. Об осуществлении родительских прав посредством совершения сделок с жилыми помещениями // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 4А. С. 143-149.

### Ключевые слова

Права детей, жилое помещение, договор, родительские права, семейное право, ипотечный кредит, семейный капитал.

## Введение

Принцип презумпции добросовестности родителей в осуществлении родительских прав, положенный в основу государственной семейной политики Российской Федерации на период до 2025 года, обязанность участников гражданских правоотношений действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 ГК РФ), и обязанность родителей осуществлять свои права в интересах детей (ст. 65 СК РФ) предполагают, что сделки по распоряжению недвижимостью должны совершаться в интересах несовершеннолетних детей.

В настоящее время существует проблема оставления родителями своих детей без права на жилое помещение. При этом государством не обеспечена защита прав детей во всех случаях их нарушения. Целью данной статьи является исследование того, насколько договорное регулирование в сфере недвижимости, его механизм соответствуют реализации норм семейного права, регламентирующих обязанность родителей по обеспечению интересов детей, права ребенка на жилье.

## Осуществление прав родителями в интересах детей

В соответствии с п. 1 ст. 65 СК РФ осуществление родительских прав не должно противоречить интересам детей, следовательно, при правовом регулировании договорных конструкций должны учитываться их интересы. Стороны договора самостоятельно определяют свои права и обязанности, при этом их волеизъявление не должно нарушать основополагающие принципы семейного права, регламентированные п. 3 ст. 1 СК РФ (забота о благосостоянии и развитии детей, обеспечение приоритетной защиты прав и интересов несовершеннолетних), а также конституционные ценности, установленные статьями 17, 38, 40 Конституции РФ.

Презумпция императивности нормы (п. 1 ст. 65 СК РФ) должна ограничивать пределы свободы сторон в заключении договоров с жилым помещением во имя интересов несовершеннолетних. Достичь этого возможно только при системном и комплексном подходах к формированию механизма оформления сделок с недвижимостью.

К примеру, для получения средств материнского капитала на улучшение жилищных условий родитель обязан подписать у нотариуса обязательство об оформлении жилого помещения в общую собственность с детьми с определением размера долей. Отсутствие механизма контроля осуществления нотариальных обязательств родителями по выделению долей детям в жилых помещениях способствует беспрепятственному совершению сделок с такими помещениями. Это обусловлено тем, что установленный перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, представляемый для оформления сделки, не свидетельствует о наличии подобного обязательства у родителя. Кроме того, при признании подобных сделок недействительными, могут быть нарушены права третьих лиц. Так,

гражданка Н. не выполнила обязательство по оформлению в общую собственность комнаты, тем самым детей оставила без права на долю. Впоследствии Н. заключила оспариваемый договор купли-продажи имущества, в том числе с использованием средств материнского капитала, и приобрела в свою собственность жилой дом, непригодный для проживания несовершеннолетних дочерей, при этом в собственность детей недвижимого имущества не приобрела (Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 5 декабря 2016 г. по делу № 33-24444/2016).

Рассмотрим другой пример использования средств материнского капитала в целях погашения части ипотечного кредита. Областным судом было принято решение об обращении взыскания на заложенное жилое помещение, приобретенное по кредитному договору с использованием средств материнского капитала и областного семейного капитала. У ответчиков и несовершеннолетних детей квартира, приобретенная в ипотеку, являлась единственным местом жительства, иного движимого и недвижимого имущества у должников не имелось. Суд не признал указанные обстоятельства уважительными, поскольку, заключая кредитный договор, стороны должны были исходить из возможности обращения взыскания на заложенное имущество в случае ненадлежащего исполнения ими обязательств. При этом использование средств материнского капитала на погашение ипотечного кредита не является основанием, препятствующим обращению взыскания на предмет ипотеки, и исключительным обстоятельством, свидетельствующим о необходимости предоставления рассрочки (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 6 сентября 2016 г. по делу № 33-9467/2016).

Анализ рассмотренных примеров судебной практики отражает наличие пробелов в правовом регулировании гражданско-правовых договоров. В первом случае ответчица осознанно ухудшила имущественное положение детей, но законодательством предусмотрена возможность защиты прав детей путем признания сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. Во втором – повлияли непредвиденные объективные обстоятельства (временные материальные трудности родителей, при этом вина родителей в данном случае дискуссионна), механизм защиты прав детей законодательством не регламентирован.

В целях обеспечения соблюдения интересов детей, полагаем, существует потребность в выработке механизма защиты прав детей во всех случаях их нарушения. Второй пример свидетельствует о том, что законодатель не предусмотрел варианты решения подобных ситуаций.

Разрешение такой ситуации видится в необходимости осмысления правовой природы и целевого назначения предоставляемой государственной поддержки (материнский капитал). Полагаем, что банк, после обращения взыскания на заложенное имущество, оставляя в своем распоряжении средства материнского капитала, тем самым получает поддержку со стороны государства. Таким образом, средства материнского капитала используются не в соответствии с их целевым назначением, поскольку дети в итоге остаются без жилья.

Суть государственной поддержки проявляется в ее возвратности в случаях нецелевого использования. В связи с этим, в целях защиты прав и интересов государства, и детей, а также в предоставлении родителям дополнительной возможности проявления заботы о детях в части обеспечения их жильем, предлагаем законодательно закрепить обязательство кредитной организации по возврату бюджетных средств (семейного капитала), например, перечислив их на отдельный счет родителя. При этом предусмотреть механизм использования этих средств на те же цели, что и предусмотрены в п. 3 ст. 7 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ. Дополнительно можно рассмотреть возможность страхования семейного капитала (по примеру страхования вкладов).

### **Заключение**

По нашему мнению, главная задача государства – недопущение нарушения прав несовершеннолетних. Существующее договорное регулирование не всегда способствует реализации норм семейного права по обеспечению родителями интересов детей. Безусловно, оставление ребенка без жилого помещения обусловлено не только наличием пробелов в законодательном регулировании оформления сделок с жилыми помещениями, а также утратой духовно-нравственных традиций в семейных отношениях, безответственного родительства.

Проблема осуществления родительских прав в интересах детей в части совершения сделок с жилым помещением требует тщательного комплексного нормативного и научного подхода. Учитывая изложенное, следует согласиться с тем, что актуальным представляется такая систематизация теоретических представлений о защите семейных прав, которая бы служила задачам практики защиты семейных прав родителей и детей.

### **Библиография**

1. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 5 декабря 2016 г. по делу № 33-24444/2016. URL: <https://sudrf.ru/>
2. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 6 сентября 2016 г. по делу № 33-9467/2016. URL: <https://sudrf.ru/>
3. Архипов А.В. Предмет и объективная сторона мошенничества, связанного с незаконным получением средств материнского (семейного) капитала // Вестник Томского Государственного Университета. Серия: Право. 2014. № 2 (12). С. 29-38.
4. Архипов А.В. Проблемы квалификации мошеннических действий, связанных с хищением средств материнского (семейного) капитала // Вестник Томского Государственного Университета. Серия: Право. 2013. № 4 (10). С. 47-57.

5. Габитдинов Р.Ф., Сайдашев И.Х. Сделки по реализации прав граждан по овеществлению материнского (семейного) капитала // Труды Оренбургского Института (филиала) Московской Государственной Юридической Академии. 2017. № 1 (31). С. 54-63.
6. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с поправками от 30.12.2008) // Российская газета. 2009. 21 января.
7. Краснова Т.В., Кучинская Л.А. О совершенствовании механизма защиты семейных прав родителей и детей // Вопросы российского и международного права. 2016. Том 6. № 12А. С. 95-104.
8. Лакеев А.Е. Распоряжение материнским (семейным) капиталом на погашение долга по договору целевого займа на покупку жилья // Семейное и жилищное право. 2016. № 3 (4). С. 103-107.
9. Семейный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 08.12.1995 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.
10. Федеральный Закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.2006: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 27.12.2006 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 1. Ст. 19.

## **The implementation of parental rights by transactions with residential premises**

**Viktoriya R. Nabiullina**

Senior lecturer at the Department of Technosphere Safety,  
Northern Trans-Ural State Agricultural University,  
625003, 7 Republic st., Tyumen, Russian Federation;  
e-mail: vitatoriya@mail.ru

### **Abstract**

The article focuses on the examples of judicial practice of deprivation of children's rights on the living quarters. The reasons of deprivation of such rights can be deliberate actions of the parents and also objective contingencies. The author analyzes the consequences making transactions of parents with the maternity capital. At the same time the paper draws attention to the necessity of developing a mechanism for the protection of children's rights in cases of deprivation of their only housing mortgage in a difficult financial situation of the parents.

In the article the author's approach to solving this situation by the need for understanding the legal nature and purpose of the state support provided (maternity capital). It is noted the relevance of systemic and integrated approaches to the formation mechanism of registration of transactions with real estate in the interests of minor children. Finally, the author came to the conclusion that the existing contractual regulation on the disposal of living quarters, its mechanism, does not fully contribute to the implementation of family law: parental rights in the interests of children, the child's right to property. The methodological basis of research is made of general scientific methods of analysis, synthesis, logical method of research.

### For citation

Nabiullina V.R. (2017) Ob osushchestvlenii roditel'skikh prav posredstvom soversheniya sdelok s zhilymi pomescheniyami [The implementation of parental rights by transactions with residential premises]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7 (4A), pp. 143-149.

### Keywords

Children's rights, living quarter, contract, parental rights, family law, mortgage, maternity capital.

### References

1. Apellyatsionnoe opredelenie Novosibirskogo oblastnogo suda ot 6 sentyabrya 2016 po delu No. 33-9467/2016 [Appeal of the Novosibirsk regional court from 06.09.2016 on the case № 33-9467/2016]. Available at: <https://sudrf.ru/> [Accessed 22/03/2017].
2. Apellyatsionnoe opredelenie Verkhovnogo Suda Respubliki Bashkortostan ot 5 dekabrya 2016 po delu No. 33-24444/2016 [Appeal of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan of December 5, 2016 no. 33-24444/2016]. Available at: <https://sudrf.ru/> [Accessed 22/03/2017].
3. Arkhipov A.V. (2013) Problemy kvalifikatsii moshennicheskikh deistvii, svyazannykh s kshishcheniem sredstv materinskogo (semeinogo) kapitala [The problems of classification of fraudulent acts connected with misappropriation of the resources of maternity (family) capital]. *Vestnik Tomskogo Gosudarstvennogo Universiteta. Seriya: Pravo* [Bulletin of Tomsk State University. Series: Law], 4 (10), pp. 47-57.
4. Arkhipov A.V. (2014) Predmet i ob"ektivnaya storona moshennichestva, svyazannogo s nezakonnyim polucheniem sredstv materinskogo (semeinogo) kapitala [The subject and objective side of fraud connected with misappropriation of the resources of maternity (family) capital]. *Vestnik Tomskogo Gosudarstvennogo Universiteta. Seriya: Pravo* [Bulletin of Tomsk State University. Series: Law], 2 (12), pp. 29-38.

5. Gabitdinov R.F., Saidashev I.Kh. (2017) Sdelki po realizatsii prav grazhdan po oveshchestvleniyu materinskogo (semeinogo) kapitala [Dealings on civil rights enforcement on reification of maternity (family) capital]. *Trudy Orenburgskogo Instituta (filiala) Moskovskoi Gosudarstvennoi Yuridicheskoi Akademii* [Orenburg Institute Branch of Moscow State Law Academy], 1 (31), pp. 54-63.
6. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii: prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 (s popravkami ot 30.12.2008) [Constitution of the Russian Federation: adopted by the nation-wide voting (referendum) on December 12, 1993 (as amended on December 30, 2008)] (2009). *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 21st Jan.
7. Krasnova T.V., Kuchinskaya L.A. (2016) O sovershenstvovanii mekhanizma zashchity semeinykh prav roditel'ei i detei [Proposals to improve the mechanism of protection of family rights of parents and children]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6 (12A), pp. 95-104.
8. Lakeev A.E. (2016) Rasporyazhenie materinskim (semeinym) kapitalom na pogashenie dolga po dogovoru tselevogo zaima na pokupku zhil'ya [Using the maternity (family) capital for debt repayment under a special-purpose housing loan agreement]. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo* [Family and Housing Law], 3 (4), pp. 103-107.
9. O dopolnitel'nykh merakh gosudarstvennoi podderzhki semei, imeyushchikh detei ot 29.12.2006 № 256-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.2006: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 27.12.2006 [On Additional Measures to Support Families with Children: Federal Law of December 29, 2006 No. 256-FZ] (2007). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii* [Collected legislation of the Russian Federation], 1, Art. 19.
10. Semeinyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.12.1995 № 223-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.12.1995 [Family Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 223-FZ of December 29, 1995] (1996). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii* [Collected legislation of the Russian Federation], 1, Art. 16.