

УДК 347.636.6

## Отчуждение недвижимого имущества несовершеннолетних: теория и практика

**Шигонина Людмила Александровна**

Преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин,  
Российский государственный университета правосудия (Крымский филиал),  
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;  
e-mail: shigoninal@mail.ru

**Пивоваров Анатолий Андреевич**

Студент,  
Российский государственный университета правосудия (Крымский филиал),  
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;  
e-mail: mr.anatoliy.pivovarov@mail.ru

### Аннотация

В статье рассмотрен правовой механизм отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему лицу, в частности земельных участков, жилых зданий, в Российской Федерации, поскольку несовершеннолетние не могут в полном объеме осуществлять свои права. Анализ судебной практики позволил выявить ряд внутренних несогласованностей норм, определяющих правовой механизм пресечения злоупотребления со стороны законных представителей юных собственников. Указано на то, что законодателю следует последовательно решать возникшие проблемы для того, чтобы обеспечить эффективное функционирование указанного механизма. Формальный же подход к решению выявленных проблем негативно сказывается на правовой обстановке государства в целом. По результатам работы авторами выведены практические предложения и рекомендации по совершенствованию действующего в Российской Федерации порядка отчуждения.

### Для цитирования в научных исследованиях

Шигонина Л.А., Пивоваров А.А. Отчуждение недвижимого имущества несовершеннолетних: теория и практика // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 10А. С. 56-65.

### Ключевые слова

Недвижимое имущество несовершеннолетних, земельный участок, законные представители, злоупотребление правом, лишение имущества, сделки с несовершеннолетними, неполная дееспособность.

## Введение

В современных условиях вопрос обеспечения надлежащего уровня жизни недостаточно социально защищенных категорий населения относится к числу ключевых. К представителям одной из таких категорий представляется целесообразным отнести несовершеннолетних. В силу того, что они не обладают полной дееспособностью, поскольку не достигли установленного законом возраста для ее обретения, они не могут самостоятельно и независимо ни от кого распоряжаться как недвижимым, так и движимым имуществом, требующим государственной регистрации, собственниками которого они являются. Особое внимание в данном вопросе следует акцентировать на случаях, связанных непосредственно с отчуждением недвижимого имущества несовершеннолетнего, в частности земельных участков и расположенных на них жилых зданиях.

Осуществление сделок, целью которых является отчуждение недвижимости, – это достаточно сложная процедура, поскольку существует довольно много проблем и трудностей, с которыми сталкиваются граждане, вступая в те или иные правоотношения по поводу имущества. Гораздо больше спорных ситуаций возникает именно тогда, когда одним из субъектов таких отношений является несовершеннолетний, которому принадлежит все недвижимое имущество или же доля в праве общей собственности. Следует отметить, что в современной практике случаев, когда ребенок является собственником какого-либо недвижимого имущества, будь то квартира, дом или земельный участок, достаточно много. Однако несовершеннолетние лица не могут в полном объеме осуществлять свои права в силу своего возраста. В связи с этим законодатель предусматривает, что полномочия по распоряжению данным имуществом осуществляют их законные представители (родители, опекуны, попечители). Как показывает практика, достаточно часто происходят нарушения прав представляемых, что, в свою очередь, требует реагирования со стороны государства. Поддержание таких социальных слоев населения возможно с помощью вовлечения их имущества в гражданско-правовой оборот и создания эффективной системы государственной защиты их имущественных прав.

Государство предоставляет комплекс элементов правовой защиты и охраны прав несовершеннолетнего, за нарушение которых наступают определенные правовые последствия. Однако на практике нередки случаи, когда различные нюансы создают спорные моменты в решении вопроса относительно отчуждения земельного участка или здания, принадлежащего несовершеннолетнему.

Актуальность данного исследования обусловлена установлением проблем, возникающих в процессе реализации субъективных имущественных прав несовершеннолетних, их законными представителями через призму обеспечения защиты указанных прав от их неправомерного ущемления.

### **Распоряжение земельными участками, зданиями, сооружениями несовершеннолетних**

Российскому гражданскому законодательству свойственно условное деление детей на две группы по критерию присущего им объема дееспособности: 1) дети в возрасте от 6 до 14 лет (малолетние), за которых сделки по распоряжению имуществом осуществляют только их законные представители (ст. 28 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)); 2) лица в возрасте

от 14 до 18 лет (несовершеннолетние), которые могут самостоятельно распоряжаться своим имуществом, но при этом необходимо получить письменное согласие от законных представителей, подтверждающее возможность осуществления какой-либо сделки самостоятельно (ст. 26 ГК РФ). Как следует из указанного, несовершеннолетние с достижением 14-летнего возраста приобретают «ограниченное право» реально определять судьбу своего недвижимого имущества. При этом под ограниченным правом следует понимать зависимость субъективного права несовершеннолетнего от волевых действий его законного представителя.

Для обеспечения защиты имущественных прав и интересов несовершеннолетних гражданское и семейное законодательство устанавливает нормы, предусматривающие контроль за деятельностью законных представителей лиц, не достигших совершеннолетия, со стороны органов опеки и попечительства в целях недопущения нарушения имущественных прав несовершеннолетних. Так, в ст. 37 ГК РФ, абз. 3 п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) закреплены некоторые особенности распоряжения имуществом этих лиц. Данные статьи по своему характеру являются бланкетными, поскольку в СК РФ содержится отсылка к ГК РФ, а в нем также имеется отсылка к Федеральному закону от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – ФЗ «Об опеке и попечительстве»), который более детально регламентирует порядок совершения сделок с имуществом несовершеннолетних.

Законодателем устанавливается правило, согласно которому любое распоряжение имуществом подопечного, в том числе полученными доходами, осуществляется в интересах несовершеннолетнего лица. Одной из основных гарантий, обеспечивающей интересы несовершеннолетних, можно назвать также п. 3 ст. 37 ГК РФ, которым запрещается совершение сделок опекуном, попечителем, их супругами, а также близкими родственниками с подопечным, поскольку возможно возникновение личного интереса в совершении таких сделок, что может существенно нарушить права ребенка.

Важным требованием, направленным на защиту имущественных интересов несовершеннолетних лиц, является то, что представители не должны совершать сделок, которые в результате влекут за собой уменьшение имущества несовершеннолетнего, без предварительного согласия органов опеки и попечительства. Следует отметить, что это положение более подробно раскрывается в ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве», согласно которой необходимо получение разрешения на действия, влекущие уменьшение имущества:

- 1) при отказе от иска, поданного в интересах подопечного;
- 2) при заключении в судебном разбирательстве мирового соглашения от имени подопечного;
- 3) при заключении мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором подопечный является взыскателем.

Как показывает практика, первостепенное значение придается совершению сделок именно с недвижимым имуществом. Законодатели установили определенный правовой механизм отчуждения, принадлежащего несовершеннолетнему лицу имущества, закрепив, что родителям, которые намереваются определенным образом распоряжаться имуществом несовершеннолетнего, собственником (сособственником) которого он является, в обязательном порядке необходимо получить предварительное разрешение органов опеки и попечительства. При этом Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что из содержания абз. 2 п. 1 ст. 28 и пп. 2-3 ст. 37 ГК РФ не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями; напротив, это противоречит общим

принципам права и требованиями ст.ст. 2, 17 и ч. 2 ст. 38 Конституции РФ (см. Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П).

Это означает, что решения органов опеки и попечительства в случаях их обжалования в судебном порядке подлежат оценке судом исходя из конкретных обстоятельств дела. Правоприменительные органы исходят из добросовестности родителей, выступающих в качестве законных представителей своих несовершеннолетних детей.

### **Судебная практика по распоряжению земельными участками и жилыми зданиями несовершеннолетних**

Необходимо отметить тот факт, что в большинстве случаев, как показывает практика, опекуны и попечители злоупотребляют предоставленными им правами по распоряжению имуществом несовершеннолетних, находящихся под их опекой и попечительством. Показательный пример подобного злоупотребления правом содержится в решении Урванского районного суда Кабардино-Балкарской Республики от 23 ноября 2017 г. по делу № 2-342/2017. Исходя из материалов дела, истец обратился в суд в своих интересах и интересах троих несовершеннолетних детей с требованием о признании сделок недействительными и применении последствий их недействительности. Истцу на праве собственности принадлежали земельный участок и расположенный на нем дом, о чем свидетельствовали все необходимые документы. Недвижимость была приобретена путем привлечения кредитных средств. Истец находился в браке, супруги имели троих детей. Кредитные обязательства на земельный участок и дом были погашены с помощью средств, полученных из материнского капитала, таким образом, имущество было переоформлено в общую долевую собственность троих детей и супругов. Истец утверждал, что впоследствии заключил мнимую сделку продажи дома и земельного участка ответчику Д. в целях последующего возвращения имущества в собственность продавцов. Однако ответчик Д., имея на руках документы права собственности на дом и земельный участок, продала имущества ответчику М., денежные средства были предоставлены на основании кредитного договора, о чем свидетельствовали все необходимые документы. Таким образом, истец утверждал, что первоначально оспариваемая сделка считается ничтожной не только по факту мнимости, но в связи с тем, что противоречит нормам действующего законодательства, ущемляя законные интересы и права несовершеннолетних, так как трое детей истца были прописаны и проживали в спорном домовладении, иного жилья не имели.

Следует также отметить, что разрешение органа опеки и попечительства на проведение оспариваемых сделок получено не было. Таким образом, исходя из требований истца, отчуждение родителями несовершеннолетних жилого помещения произведено вопреки установленным ст. 65 СК РФ обязанностям родителей, а также требованиям Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Однако в ходе рассмотрения дела выяснилось, что дом и земельный участок действительно были проданы ответчику Д., а бывшие владельцы остались проживать в нем на основании договора аренды. Кроме того, поскольку дом и земельный участок были куплены ответчиком Д. в кредит, при получении кредита в банке все тщательно проверили, а затем только его одобрили. Бывшая супруга истца утверждала, что недвижимое имущество было продано истцом с целью использования полученных средств на создание и ведение бизнеса, покупки дома или квартиры меньшей площадью, а также на покупку транспортного средства. Истец лично получил все средства за продажу недвижимости от ответчика Д.,

впоследствии пропал и вернулся спустя 6 месяцев уже без денег, впоследствии супруги развелись. Поскольку бывшая супруга и трое несовершеннолетних детей остались без жилья, их родственница подарила им дом и земельный участок, о чем свидетельствовал договор дарения, прошедший государственную регистрацию.

Суд нашел заявленные иски необоснованными и не подлежащими удовлетворению. Кроме того, он выявил попытку истца злоупотребить своими правами родителя и вернуть себе находившееся в его собственности ранее недвижимое имущество (см. Решение Урванского районного суда Кабардино-Балкарской Республики от 23 ноября 2017 г. по делу № 2-342/2017).

Следуя в этом направлении, необходимо отметить, что органы опеки и попечительства также могут злоупотреблять своим правом и не давать разрешение на отчуждение доли в праве собственности. В таких случаях законные представители вынуждены обращаться в суд. В качестве примера можно привести дело № 2а-576/2018, которое было рассмотрено Нерюнгринским городским судом Республики Саха. Истец обратилась в суд с требованием признания незаконным запрета уполномоченных органов опеки и попечительства на продажу части долевой собственности ее несовершеннолетнего сына. Отказ органа опеки и попечительства был мотивирован отсутствием согласия отца ребенка на совершение подобной сделки. Суд, изучив материалы дела, пришел к выводу о том, что отсутствие согласия одного из родителей на отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, само по себе не препятствует органу опеки и попечительства рассмотреть данный вопрос по существу, поскольку при принятии решения о возможности или невозможности отчуждения имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, органы опеки и попечительства исходят не из необходимости защиты интересов родителей, а из необходимости соблюдения интересов и защиты прав несовершеннолетнего ребенка, т. е., с одной стороны, предварительное разрешение об отчуждении имущества может быть выдано органом опеки и попечительства при отсутствии согласия на это одного из родителей, а с другой – в выдаче такого разрешения может быть отказано даже в случае согласия обоих законных представителей на отчуждение имущества несовершеннолетнего.

По мнению суда, отдел опеки и попечительства как уполномоченный орган при отказе гр. В. в выдаче разрешения на совершение сделки купли-продажи с участием несовершеннолетнего В. не руководствовался его интересами и, нарушив права ребенка, не исследовав мотивы отказа в даче согласия второго родителя отца М., принял необоснованное решение. Таким образом, иски были удовлетворены (см. Решение Нерюнгринского городского суда от 20 апреля 2018 г. Республики Саха (Якутия) по делу № 2а-576/2018).

На указанном примере прослеживается проблема реализации права несовершеннолетнего с соблюдением установленных законом процедур – формальный подход и сопутствующее этому нежелание принимать решение о возможности отчуждения имущества, принадлежащего несовершеннолетнему.

В связи с этим следует заметить, что занятие органом опеки и попечительства такой правовой позиции, как объяснялось их представителями, связано с опасением за ответственность, которую понесут должные лица в случаях, если несовершеннолетний не получит по сделке удовлетворения имущественного интереса (например, если сделка будет признана недействительной либо несовершеннолетний вовсе лишится имущества).

Важным также является вопрос о том, какие же правовые последствия будут претерпевать представители несовершеннолетнего в случае совершения ими сделки при отсутствии согласия

органа опеки и попечительства. В п. 4 ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве» указано, что при обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. В случае дальнейшего расторжения этого договора все имущество, которое принадлежит несовершеннолетнему подопечному на законных основаниях, подлежит в обязательном порядке возврату, а также опекун или попечитель обязан возместить убытки, причиненные сторонам такого договора.

Чаще всего правоприменители, оценивая такие сделки, делают вывод об их недействительности и, следовательно, применяют нормы, касающиеся недействительности сделок, а именно ст. 168 ГК РФ, которая закрепляет, что сделки, которые не соответствуют требованиям закона или иных правовых актов, при этом посягающие на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, являются по своей правовой природе ничтожными, если закон не устанавливает, что такие сделки оспоримы, или же не предусматривает иных последствий нарушения. Однако, например, ст. 173.1 ГК РФ закрепляет последствия совершения сделки, которая совершается без необходимого по закону согласия органов и третьих лиц, и предусматривает, что она является оспоримой. Следовательно, по своей сути ст. 173.1 ГК РФ является специальной по отношению к ст. 168 ГК РФ, в связи с чем возникает проблема применения той или иной нормы.

Таким образом, в процессе применения норм гражданского законодательства возникают спорные ситуации, которые касаются правильности определения того или иного последствия, наступающего в случае заключения договора без получения на это предварительного согласия уполномоченного органа. Между тем при исследовании судебной практики выявлено, что в случаях оспаривания сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, без предварительного получения согласия органа опеки и попечительства суды применяют ст. 173.1 ГК РФ как специальную норму для регулирования спорных правоотношений.

При этом полагаем необходимым указать, что в судебной практике встречаются ситуации, в которых применимость названных норм прямо зависит от действия гражданского закона во времени. В частности, это прослеживается из содержания Апелляционного определения Севастопольского городского суда от 23 ноября 2015 г. по делу № 33-2774/2015, которым было отменено решение суда первой инстанции об удовлетворении иска о признании договора купли-продажи недействительным по мотивам неполучения согласия органа опеки и попечительства на сделку. При этом суд апелляционной инстанции исходил из существенного нарушения судом первой инстанции норм материального права, выразившегося в применении закона, не подлежащего применению, указав, что оспариваемый договор был заключен между сторонами до введения ст. 173.1 ГК РФ в действие. Следовательно, суду следовало руководствоваться лишь общими положениями о недействительности сделок (ст.ст. 166-167 ГК РФ). Поскольку оспариваемый договор по форме и содержанию требованиям закона соответствовал, суд апелляционной инстанции, перейдя к рассмотрению дела в качестве суда первой инстанции, отказал в удовлетворении иска (см. Апелляционное определение Севастопольского городского суда от 23 ноября 2015 г. по делу № 33-2774/2015). Таким образом, правоприменителю при решении вопроса о наличии в сделке порока и его соотношении с диспозициями ст.ст. 166, 173.1 ГК РФ все же следует обращать больше

внимания на конкуренцию рассматриваемых норм и выяснять возможность применения более новой из них.

Исследуя правовые позиции судов, полагаем необходимым сделать акцент на возможности защиты имущественных прав несовершеннолетних путем взыскания денежных средств от продажи доли несовершеннолетнего, а именно – когда сделка продажи недвижимого имущества совершается с разрешения органа опеки и попечительства, однако необходимо сохранение денежных средств в интересах несовершеннолетнего. Так, согласно материалам дела, находившегося в производстве Советского районного суда г. Красноярск, прокурор обратился в суд с иском к гражданке У. с требованием о взыскании денежных средств, полученных от сделки продажи доли несовершеннолетнего, совершенной с условием полученного разрешения органа опеки и попечительства, в пользу несовершеннолетнего. Согласно условиям закона, в течение трех месяцев после продажи недвижимости несовершеннолетнего опекун обязан приобрести помещение для проживания ребенка. Ответчица данное условие не выполнила, распорядившись вырученными денежными средствами по своему усмотрению. Суд искивые требования прокурора удовлетворил (см. Решение Советского районного суда г. Красноярск от 21 мая 2018 г. по делу № 2-5933/2018).

Соответственно, защита имущественных прав несовершеннолетнего возможна не только исполнительным органом власти, а именно органом опеки и попечительства, но и органом надзора. Законодатель предусматривает пути сохранения имущественных прав несовершеннолетних даже в случаях, когда опекуны недобросовестно исполняют свои обязанности в данном отношении.

Было бы неправильным не уделить внимания тому, что законодатель установил необходимость нотариального удостоверения сделок, которые направлены на отчуждения недвижимого имущества несовершеннолетнего. Данное положение закреплено в п. 2 ст. 54 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Это означает, что указанные предписания направлены на создание некой системы дополнительного контроля, выполняемого нотариатом, что, очевидно, должно способствовать усилению механизма обеспечения имущественных прав и интересов несовершеннолетних граждан, которые являются более уязвимыми субъектами в гражданском обороте по сравнению с лицами, которые обладают полной дееспособностью.

Что касается отчуждения принадлежащих несовершеннолетним земельных участков, следует сделать акцент на уравнивании данной категории объектов недвижимого имущества с жилыми помещениями, обязанности по приобретению новых в собственность несовершеннолетнему в случае их отчуждения. Как показала практика, это негласно возлагается на законного представителя органом опеки и попечительства, а невыполнение данного требования не позволит получить такое необходимое заявителю согласие.

## **Заключение**

Таким образом, отчуждение недвижимого имущества несовершеннолетнего регулируется с помощью ряда правовых механизмов и невозможно без получения на данные действия разрешения органа опеки и попечительства. Однако законодательство несовершенно, и в данном случае проблемные вопросы могут возникать даже у добросовестных родителей, опекунов и попечителей.

Подводя итоги, можно отметить, что современное гражданское и семейное законодательство нельзя признать идеальным со стороны защиты прав несовершеннолетних

собственников, имущество которых вовлечено в гражданский оборот. Злоупотребление правом, незаконные бездействия, безответственные решения – все эти факторы составляют правовую действительность применительно к рассматриваемому институту.

Анализ судебной практики позволил выявить ряд внутренних несогласованностей норм, определяющих правовой механизм пресечения злоупотребления со стороны законных представителей юных собственников. Законодателю предложено последовательно решать возникшие проблемы для того, чтобы обеспечить эффективное функционирование указанного механизма. Формальный же подход к решению выявленных проблем негативно сказывается на правовой обстановке государства в целом.

## Библиография

1. Апелляционное определение Севастопольского городского суда от 23.11.2015 по делу № 33-2774/2015. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2036981272007937830118412026&cacheid=4521ECD4869A65EF61DEF3DCDBAC8EBC&mode=splus&base=SOUG&n=83229&rnd=C4F67B8A60FC315F8BD0DEF047FD2D96#045605223369204095>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.2015; одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 08.07.2015. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
4. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2006 № 256-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.2006; одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 27.12.2006. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/)
5. Об опеке и попечительстве: федер. закон Рос. Федерации от 24.04.2008 № 48-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 11.04.2008 года; одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 16.04.2008. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_76459/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76459/)
6. По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой: постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П // Собрание законодательства РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.
7. Решение Нерюнгринского городского суда Республики Саха (Якутия) от 20.04.2018 по делу № 2а-576/2018. URL: [https://nerungry--jak.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=44483546&delo\\_id=1540005&new=&text\\_number=1](https://nerungry--jak.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=44483546&delo_id=1540005&new=&text_number=1)
8. Решение Советского районного суда г. Красноярска от 21.05.2018 по делу № 2-5933/2018. URL: [https://sovetsk-krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=88174213&delo\\_id=1540005&new=&text\\_number=1](https://sovetsk-krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=88174213&delo_id=1540005&new=&text_number=1)
9. Решение Урванского районного суда Кабардино-Балкарской Республики от 23.11.2017 по делу № 2-342/2017. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/zEtfWVQNhY5L/>
10. Семейный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 08.12.1995. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8982/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/)

## **Alienation of immovable property of minors: theory and practice**

**Lyudmila A. Shigonina**

Lecturer at the Department of civil legal disciplines,  
Russian State University of Justice (Crimean branch),  
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studenchesky ln, Simferopol, Russian Federation;  
e-mail: shigoninal@mail.ru

**Anatolii A. Pivovarov**

Student,  
Russian State University of Justice (Crimean branch),  
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studenchesky ln, Simferopol, Russian Federation;  
e-mail: mr.anatolii.pivovarov@mail.ru

**Abstract**

The article aims to reveal the legal mechanism for alienation of immovable property owned by a minor (in particular land and residential buildings) in the Russian Federation, as minors cannot fully exercise their rights according to Russian legislation. It carries out an analysis of the norms of the legislation of the Russian Federation that determine the procedure for alienation of immovable property of minors, including the Family Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation. The analysis of judicial practice in this sphere allows the authors of the article to find out a number of internal inconsistencies of the norms defining the legal mechanism for stopping abuse carried out by legal representatives of minor owners. The authors point out that the legislator should consistently solve the problems in order to ensure the effective functioning of the mechanism. The article pays attention to the fact that the formal approach to solving the identified problems has a negative impact on the legal environment in the state in general. Taking into account the results of the analysis, the authors make practical proposals and recommendations with a view to improving the procedure for alienation of immovable property of minors in the Russian Federation.

**For citation**

Shigonina L.A., Pivovarov A.A. (2018) Otchuzhdenie nedvizhimogo imushchestva nesovershennoletnikh: teoriya i praktika [Alienation of immovable property of minors: theory and practice]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (10A), pp. 56-65.

**Keywords**

Immovable property of minors, land lot, legal representatives, abuse of rights, deprivation of property, transactions with minors, incomplete legal capacity.

**References**

1. *Apellyatsionnoe opredelenie Sevastopol'skogo gorodskogo suda ot 23.11.2015 po delu № 33-2774/2015* [The appellate determination made by the Sevastopol City Court on November 23, 2015 (Case No. 33-2774/2015)]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2036981272007937830118412026&cacheid=4521ECD4869A65EF61DEF3DCDBAC8EBC&mode=splus&base=SOUG&n=83229&rnd=C4F67B8A60FC315F8BD0DEF047FD2D96#045605223369204095> [Accessed 25/09/18].
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994* [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) [Accessed 25/09/18].
3. *O dopolnitel'nykh merakh gosudarstvennoi podderzhki semei, imeyushchikh detei: feder. zakon Ros. Federatsii 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 of state support for families with children: Federal Law of the Russian Federation No. 256-FZ of December 29, 2006]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) [Accessed 25/09/18].

4. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.2015: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.07.2015* [On state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 218-FZ of July 13, 2015]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) [Accessed 25/09/18].
5. *Ob opeke i popechitel'stve: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.04.2008 № 48-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 11.04.2008 goda: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 16.04.2008* [On guardianship and trusteeship: Federal Law of the Russian Federation No. 48-FZ of April 24, 2008]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_76459/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76459/) [Accessed 25/09/18].
6. *Po delu o proverke konstitutsionnosti punkta 4 stat'i 292 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii v svyazi s zhaloboi grazhdanki V.V. Chadaevoi: postanovlenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 08.06.2010 № 13-P* [On checking the constitutionality of Item 4 of Article 292 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint from the citizen V.V. Chadaeva: Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 13-P of June 8, 2010] (2010). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 3246)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3246)], 25.
7. *Reshenie Neryungrinskogo gorodskogo suda Respubliki Sakha (Yakutiya) ot 20.04.2018 po delu № 2a-576/2018* [The decision made by the Neryungri City Court of the Republic of Sakha (Yakutia) on April 20, 2018 (Case No. 2a-576/2018)]. Available at: [https://nerungry-jak.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=44483546&delo\\_id=1540005&new=&text\\_number=1](https://nerungry-jak.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=44483546&delo_id=1540005&new=&text_number=1) [Accessed 25/09/18].
8. *Reshenie Sovetskogo raionnogo suda g. Krasnoyarska ot 21.05.2018 po delu № 2-5933/2018* [The decision made by the Sovetsky District Court on May 21, 2018 (Case No. 2-5933/2018)]. Available at: [https://sovet-krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=88174213&delo\\_id=1540005&new=&text\\_number=1](https://sovet-krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=88174213&delo_id=1540005&new=&text_number=1) [Accessed 25/09/18].
9. *Reshenie Urvanskogo raionnogo suda Kabardino-Balkarskoi Respubliki ot 23.11.2017 po delu № 2-342/2017* [The decision made by the Urvansky District Court on November 23, 2017 (Case No. 2-342/2017)]. Available at: <http://sudact.ru/regular/doc/zEtfWVQNhY5L/> [Accessed 25/09/18].
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]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8982/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/) [Accessed 25/09/18].