

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2021.72.57.029

**Предварительное разрешение органов опеки
и попечительства на отчуждение недвижимого имущества
несовершеннолетнего с последующим приобретением
недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего**

Коньшева Анна Владимировна

Аспирант,
кафедра гражданского права,
Саратовская государственная юридическая академия,
410028, Российская Федерация, Саратов, ул. Вольская, 16;
e-mail: anyuta.shumakova.1994@mail.ru

Аннотация

Целью настоящей статьи является выработка конкретных обоснованных рекомендаций, направленных на разрешение выявленных проблем и дальнейшее совершенствование законодательства по вопросам выдачи органами опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего и недопущения нарушения прав несовершеннолетних. В рассматриваемой статье используется всеобщий диалектический метод научного познания, предполагающий объективность всестороннего познания исследуемых явлений. Наряду с этим применяются общенаучные методы познания: логический, анализа, синтеза, обобщения, индукции, дедукции. В результате исследования автор статьи приходит к выводу о необходимости отказа от практики выдачи распоряжения органов опеки и попечительства, содержащее условие последующего приобретения недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего или зачисления денежных средств на счет несовершеннолетнего, в том числе при встречном дарении, при отчуждении принадлежащей ему недвижимости и использования практики предварительной или одновременной, с отлагательным условием, покупки недвижимого имущества либо зачисления денежных средств на счет ребенка.

Для цитирования в научных исследованиях

Коньшева А.В. Предварительное разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение недвижимого имущества несовершеннолетнего с последующим приобретением недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 10А. С. 230-235. DOI: 10.34670/AR.2021.72.57.029

Ключевые слова

Несовершеннолетние, предварительное разрешение органов опеки и попечительства, последующее приобретение объекта недвижимости, сделки, отчуждение имущества.

Введение

С развитием института частной собственности в Российской Федерации, становления института приватизации жилых помещений, с принятием федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 года, и других законов, реализация которых приводит к наделению жилыми помещениями несовершеннолетних граждан, несовершеннолетние лица стали обязательными участниками сделок с недвижимостью.

Тема участия несовершеннолетних в гражданских правоотношениях исследовалась в работах М.М. Агаркова, Л.А. Асенчука, А.М. Беляковой, Я.Р. Веберса, Е.А. Рязановой, И.Н. Оськина, Н.М. Савельевой, О.А. Сычевой, Б.Х. Габоева, Л.Г. Кузнецовой, Н.С. Малеина, М.Н. Малеиной, А.Е. Тарасовой, Н.М. Ершовой, Е.А. Храпуновой и др.

Основная часть

Особенность совершения сделок с участием несовершеннолетних обусловлена их правовым статусом. К тому же, права и законные интересы указанных субъектов права требуют дополнительной защиты со стороны государства.

Важную роль в защите прав и законных интересов несовершеннолетних играют органы опеки и попечительства. В связи с тем, что согласно статье 4 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» одной из задач государственного регулирования деятельности по опеке и попечительству является защита прав и законных интересов подопечных.

Обеспечить интересы ребенка и не допустить нарушения его законных прав при отчуждении объектов недвижимости призвано, в том числе, предварительное одобрение сделки органами опеки и попечительства.

Российское законодательство не содержит механизм обеспечения несовершеннолетних жильем в процессе совершения сделок с принадлежащим им недвижимым имуществом, то есть отсутствует определенная последовательность действий, выполнение которых гарантировало бы достижение цели.

Одной из проблем российского права является нарушение прав ребенка его представителями, которое выражается в неисполнении распоряжения органов опеки и попечительства, содержащее условие последующего приобретения недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего или зачисления денежных средств на счет несовершеннолетнего, при связи с отчуждением принадлежащей ему недвижимости, либо в заключении в последующем притворной сделки.

Неисполнение распоряжения проявляется в не приобретении имущества на имя несовершеннолетнего.

В Российской Федерации действует принцип «добросовестности родителей», именно родители обязаны защищать права ребенка, а органы опеки и попечительства призваны лишь следить за тем, чтобы не нарушались имущественные права несовершеннолетнего.

Низкий уровень культуры, правосознания граждан, отсутствие самоорганизованности личности и злоупотребление правом влечет несоблюдение требований органов опеки и попечительства по приобретению недвижимого имущества в собственность несовершеннолетних, что порождает нарушение прав детей и третьих лиц. В то время как исполнение родителями, как законными представителями, своих обязанностей обеспечивает

соблюдение прав детей и третьих лиц.

От правосознания, а точнее от его сформированности и деформированности, зависит, будет ли субъект поступать правомерно или противоречиво; станет ли он осуществлять свое право в противоречии с его назначением или нет.

«Низкий уровень правосознания граждан, говорил Ильин, может обернуться настоящей угрозой для государства. Здесь можно привести множество ситуаций из жизни российского государства, когда из-за отступления от закона одними лицами подвергается угрозе жизнь, собственность, права и интересы другого лица или общества в целом».

Показательными иллюстрациями проблемы неисполнения родителями распоряжения органов опеки и попечительства являются решения, принятые Прикубанским районным судом г. Краснодара (Краснодарский край).

Решения аналогичные: из материалов дел усматривается, что во всех случаях родители не приобрели жилье в собственность несовершеннолетних, проигнорировав распоряжение органов опеки и попечительства.

Указанными решениями суд удовлетворил иски Управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования гор. Краснодара, действующего в интересах несовершеннолетних детей, о понуждении обеспечить несовершеннолетних детей жилым помещением на праве собственности, и обязал законных представителей обеспечить на праве собственности несовершеннолетних благоустроенным жилым помещением, отвечающим установленным санитарным и техническим правилам и нормам, без ограничения (обременения) права.

На практике возникла ситуация, когда неисполнением родителями условий распоряжения органов опеки были нарушены права не только ребенка, но и права третьих лиц.

Сделка по продаже жилого помещения несовершеннолетнего была совершена с отлагательным условием, по смыслу которого переход права от продавца к покупателю в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса РФ должен был быть зарегистрирован только после приобретения жилой площади на имя несовершеннолетнего и перехода к нему права по этой сделке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области либо при одновременной регистрации прав покупателей по обеим сделкам. В рассматриваемом случае после совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, новое жилое помещение было приобретено не на ребенка, а на имя его бабушки.

В результате недобросовестных действий родителей несовершеннолетнего ребенка помимо ребенка пострадал и покупатель, права которых в дальнейшем были восстановлены в судебном порядке.

Органам опеки и попечительства важен сам факт приобретения недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего, а не законность сделки, по которой у ребенка возникает право собственности на объект недвижимости.

Довольно частый случай, когда органом опеки и попечительства выдается разрешение на продажу жилого помещения с условием последующего приобретения недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего без конкретизации основания возникновения права собственности несовершеннолетнего или при условии дарения. Родители, не обладая познаниями в области права, добросовестно заблуждаются в природе возмездной и безвозмездной сделок и от чистого сердца дарят своим детям собственные объекты недвижимости взамен отчуждаемых, а деньги,

вырученные от продажи недвижимости и принадлежащие детям, используют по своему усмотрению.

Договор дарения объекта недвижимости в указанных случаях будет являться притворной сделкой, так как осуществляется на возмездной основе, за деньги, полученные от продажи имущества несовершеннолетнего. Тогда как договор дарения – это безусловная сделка и «при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением», согласно статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В ходе проведения круглого стола региональной нотариальной палатой и органов опеки и попечительства, предложено, в целях единообразного подхода к совершению сделок с недвижимостью несовершеннолетних, разработать на федеральном уровне власти Методические рекомендации, обязательные к исполнению, в том числе нотариусами и органами опеки и попечительства, содержащие критерии и условия выдачи соответствующего разрешения органами опеки и попечительства при совершении сделок с имуществом несовершеннолетних, закрепление общих условий о недопустимости определенных действий, влекущих уменьшение имущества подопечного, содержащих, в том числе, порядок необходимых действий при различных обстоятельствах.

Предлагается включение в методические рекомендации пункта о разрешении выдавать согласие органов опеки и попечительства с условием «одновременным наделением» несовершеннолетнего другим аналогичным имуществом или соответствующей денежной суммой на его счет, который должен использоваться только в отношении семей, стоящих на учете как неблагополучные.

В связи с вышеизложенным, можно предположить, что такой подход не обеспечит соблюдение прав несовершеннолетних и третьих лиц в сделках с недвижимостью несовершеннолетних и при разработке методических рекомендаций необходимо исследовать отрицательный опыт, в том числе, опыт по вопросу, освещенному в данной статье.

Заключение

В целях недопущения нарушения прав несовершеннолетних и третьих лиц в процессе действий по отчуждению и приобретению недвижимого имущества необходимо создать такой механизм обеспечения несовершеннолетних жильем, при котором будет гарантировано достигнута цель по наделению их недвижимым имуществом, не нарушая права ребенка и права третьих лиц, и соблюдая закон.

Следует отказаться от практики выдачи распоряжения органами опеки и попечительства на отчуждение принадлежащей несовершеннолетнему недвижимости, содержащее условие последующего приобретения недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего или зачисления денежных средств на его счет, в том числе при встречном дарении.

Требуется использовать практику предварительной или одновременной с отлагательным условием покупки недвижимого имущества либо зачисления денежных средств на счет ребенка.

Исключением могут являться случаи участия покупателя в государственной программе по обеспечению жильем семьи либо использование кредитных (заемных) средств на покупку недвижимости, где предусматривается обязательное зачисление денежных средств на счет несовершеннолетнего, с залогом имущества в его пользу.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021).
2. Ишкильдина Г.Р. Злоупотребление правом как деформация правосознания // Правовое государство: теория и практика. 2015. № 3 (41). С. 23-28.
3. Решение № 2-5213/2020 2-5213/2020~М-4077/2020 М-4077/2020 от 7 июля 2020 г. по делу № 2-5213/2020.
4. Решение № 2-2561/2020 2-2561/2020~М-15691/2019 М-15691/2019 от 27 мая 2020 г. по делу № 2-2561/2020.
5. Решение № 2-6660/2020 2-6660/2020~М-6086/2020 М-6086/2020 от 30 июля 2020 г. по делу № 2-6660/2020.
6. Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24.04.2008 № 48-ФЗ.
7. Хасбулатова Н.А. Низкий уровень правосознания как элемент социума // Молодой ученый. 2016. № 30 (134). С. 341-343.

Preliminary authorization of the bodies of guardianship for the alienation of real estate property of a minor with the following purchasing real estate property in the name of a minor

Anna V. Konysheva

Postgraduate,
Department of Civil Law,
Saratov State Law Academy
410028, 16, Vol'skaya str., Saratov, Russian Federation;
e-mail: anyuta.shumakova.1994@mail.ru

Abstract

The purpose of this article is to develop specific substantiated recommendations aimed at resolving the identified problems and further improving legislation on the issuance of preliminary permission by the guardianship and trusteeship authorities to conclude a transaction to alienate the immovable property of a minor and prevent violations of the rights of minors. The researcher uses a universal dialectical method of scientific knowledge, which presupposes the objectivity of comprehensive knowledge of the phenomena under study. Along with this, general scientific methods of cognition are used: logical, analysis, synthesis, generalization, induction, deduction. As a result of the study, the author of the article comes to the conclusion that it is necessary to abandon the practice of issuing orders from the guardianship and guardianship authorities, containing a condition for the subsequent acquisition of real estate in the name of a minor or crediting funds to the account of a minor, including in the case of counter donation, when alienating his real estate and using the practice of preliminary or simultaneous, with a suspensive condition, buying real estate or crediting funds to the child's account. In order to prevent the violation of the rights of minors and third parties in the process of alienation and acquisition of real estate, it is necessary to create such a mechanism for providing minors with housing, in which the goal of providing them with real estate is guaranteed, without violating the rights of the child and the rights of third parties, and in compliance with the law.

For citation

Konysheva A.V. (2021) Predvaritel'noe razreshenie organov opeki i popechitel'stva na otchuzhdenie nedvizhimogo imushchestva nesovershennoletnego s posleduyushchim priobreteniem nedvizhimogo imushchestva na imya nesovershennoletnego [Preliminary authorization of the bodies of guardianship for the alienation of real estate property of a minor with the following purchasing real estate property in the name of a minor]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (10A), pp. 230-235. DOI: 10.34670/AR.2021.72.57.029

Keywords

Minors, prior permission from the guardianship and guardianship authorities, subsequent acquisition of the property, transactions, alienation of property.

References

1. *Federal'nyi zakon «Ob opeke i popechitel'stve» ot 24.04.2008 № 48-FZ* [Federal Law: On Guardianship and Guardianship dated 24.04.2008 No. 48-FZ].
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 01.07.2021, s izm. ot 08.07.2021)* [The Civil Code of the Russian Federation (part two) of 01.26.1996 No. 14-FZ (as amended on 07/01/2021, as amended on 07/08/2021)].
3. Ishkil'dina G.R. (2015) Zloupotreblenie pravom kak deformatsiya pravosoznaniya [Abuse of law as a deformation of legal consciousness]. *Pravovoe gosudarstvo: teoriya i praktika* [Legal state: theory and practice], 3 (41), pp. 23-28.
4. Khasbulatova N.A. (2016) Nizkii uroven' pravosoznaniya kak element sotsiuma [Low level of legal awareness as an element of society]. *Molodoi uchenyi* [Young Scientist], 30 (134), pp. 341-343.
5. *Reshenie № 2-5213/2020 2-5213/2020~M-4077/2020 M-4077/2020 ot 7 iyulya 2020 g. po delu № 2-5213/2020* [Decision No. 2-5213 / 2020 2-5213 / 2020 ~ M-4077/2020 M-4077/2020 dated July 7, 2020 in case No. 2-5213 / 2020].
6. *Reshenie № 2-2561/2020 2-2561/2020~M-15691/2019 M-15691/2019 ot 27 maya 2020 g. po delu № 2-2561/2020* [Decision No. 2-2561 / 2020 2-2561 / 2020 ~ M-15691/2019 M-15691/2019 of May 27, 2020 in case No. 2-2561 / 2020].
7. *Reshenie № 2-6660/2020 2-6660/2020~M-6086/2020 M-6086/2020 ot 30 iyulya 2020 g. po delu № 2-6660/2020* [Decision No. 2-6660 / 2020 2-6660 / 2020 ~ M-6086/2020 M-6086/2020 dated July 30, 2020 in case No. 2-6660 / 2020].