

Защита имущественных прав несовершеннолетних

Тарасова Анна Евгеньевна

К.Ю.Н., ДОЦЕНТ юридического факультета,
Зав. кафедрой международного права
Южного федерального университета (ростов-на-дону)

[e-mail: aet@bk.ru](mailto:aet@bk.ru)

Законный представитель ребенка

Гражданский кодекс

- Родители, усыновители, опекуны, приемные родители в отношении несовершеннолетних в возрасте до 14 лет (малолетние)
- Родители, усыновители, попечители, приемные (патронатные) родители в отношении детей в возрасте от 14 до 18 лет – не называются законными представителями (но именно они обеспечивают функции законного представителя в понимании международных универсальных норм)

Семейный кодекс

Форма устройства детей – законный представитель:

- Усыновители
- Опекуны/попечители
- Приемные (патронатные) родители
- Организация для детей сирот (руководитель)
- Орган опеки и попечительства
- Предварительная опека и попечительство

Предварительная опека и попечительства

Предварительная опека и попечительство не отнесены СК РФ к формам устройства ребенка на воспитание в семью и вообще к формам устройства несовершеннолетнего, оставшегося без попечения родителей.

Однако, в период действия предварительной опеки (попечительства) ребенок считается имеющим законных представителей в виде временного опекуна или попечителя.

- При этом, несмотря на то, что предварительная опека или попечительство не называются формой устройства ребенка на воспитание в СК РФ, временно назначенные опекун или попечитель обладают всеми правами и обязанностями опекуна или попечителя, за исключением права распоряжаться имуществом подопечного от его имени (давать согласие на совершение подопечным сделок по распоряжению своим имуществом).

Конкуренция законных представителей и родителей

- Сочетание норм гражданского и семейного законодательства в понимании статуса лиц, замещающих родителей несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, требуется для разрешения коллизий соотношения прав и обязанностей опекунов (попечителей, приемных, патронатных родителей) и родителей (родителя) ребенка, не осуществляющего попечение в отношении своего ребенка, но при этом не лишенного родительских прав (не ограниченного в таких правах).
- В практике возникают ситуации конкуренции правового статуса лиц, замещающих родителей, и самих родителей, не осуществляющих попечения в отношении ребенка, но не лишенных в отношении него родительских прав. Четкого законодательного решения таких коллизий гражданское и семейное законодательство не предлагает.
- Определение Верховного суда РФ от 17.09.2013 г. № 18-КГ13-85 (*опека и попечительство устанавливаются в случаях уклонения родителей от воспитания детей или от защиты их прав и интересов; законом не предусмотрена необходимость получения согласия на установление опеки над ребенком от родителей, которые уклоняются от воспитания ребенка. Уклонение родителей от воспитания ребенка само по себе является основанием для рассмотрения вопроса об установлении над ним опеки или попечительства*)

Основы правового регулирования имущественных отношений с участием несовершеннолетних в РФ составляют:

- нормы Гражданского кодекса РФ, определяющего виды дееспособности несовершеннолетних, особенности участия детей в различных гражданских правоотношениях (ст. 20, 21, 26-28, 31, 33, 35-40, 152.1, 167, 172, 175, 292 ч. 1 ГК РФ; ст. 575, 679, 786, 1073-1075, 1087, 1088, 1089 ч. 2 ГК РФ; ст. 1117, 1124, 1142, 1143, 1145, 1149, 1157, 1166, 1167, 1199 ч. 3 ГК РФ);
- нормы Семейного кодекса РФ, закрепляющего различные права несовершеннолетних, включая имущественные права, способы их защиты, особенности осуществления и защиты прав несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей в зависимости о формы устройства ребенка (ст. 8-9, глава 11, ст. 65, ст. 80, глава 18 – 22 СК РФ);
- нормы ФЗ РФ «Об опеке и попечительстве» от 24.04.2008 г. № 48-ФЗ, регулирующие правовой режим имущества подопечных (глава 4).

- нормы Земельного кодекса РФ, закрепляющего особые имущественные гарантии для семей с детьми и для несовершеннолетних в области земельных отношений (ст. 28, 47, 98);
- нормы Жилищном кодексе РФ, регулирующие отдельные виды имущественных прав несовершеннолетних на жилые помещения (ст. 31, 36, 57, 69, 70, 72, 91);
- нормы Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (ст. 2, 7, 11), закрепляющего гарантии имущественных прав детей при приватизации жилья;
- нормы ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ, устанавливающие дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение для детей, оставшихся без попечения родителей, и детей-сирот.

В российском законодательстве институт охраны имущества и имущественных прав и интересов несовершеннолетних обеспечивается с помощью различных мер, заключающихся в:

- особом контроле со стороны ООиП за сделкам и иными действиями, затрагивающими имущественные права и интересы детей в виде предварительного разрешения (согласия) ООиП на сделки и иные действия, влекущие уменьшение имущества несовершеннолетнего или отказ от принадлежащих ему прав;**
- установлении обязательных ограничений или условий для совершения сделок и иных действий, затрагивающих имущественные права и интересы несовершеннолетних;**

- **установлении правил обособления имущества детей, обеспечивающих имущественную самостоятельность несовершеннолетних и защищающих от злоупотреблений со стороны иных лиц, включая законных представителей;**
- **закреплении возможности передавать имущество детей в доверительное управление и установлении специального порядка доверительного управления имуществом несовершеннолетних;**
- **принятии специальных мер по сохранности отдельных видов имущества с учетом закрепленных законодательством правил.**

Органы опеки попечительства включены в механизм совершения сделок в отношении имущества несовершеннолетних в ст. 37 ГК РФ, ст. 60 СК РФ и в ст. ст. 16, 19-23 ФЗ РФ «Об опеке и попечительстве».

Общим правилом выступает необходимость получения предварительного разрешения ООиП на сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (стоимости).

Предварительное разрешение (согласие) ООиП требуется при совершении:

- законными представителями (родителями, усыновителями, опекуном) сделок и иных действий от имени малолетних граждан, влекущих уменьшение имущества малолетних или отказ от принадлежащих им прав
- законными представителями несовершеннолетних, достигших возраста 14 лет (родителями, усыновителями, попечителем), действий по предоставлению согласия на сделки (иные действия), совершаемые детьми, если такие сделки влекут уменьшение имущества несовершеннолетних или отказ от принадлежащих им прав

Перечень сделок (иных действий), для совершения которых установлено получение разрешения ООиП

Общий перечень

ГК РФ содержит **общий перечень** сделок и иных действий, влекущих уменьшение имущества несовершеннолетних или отказ от принадлежащих им прав. Этот перечень является приблизительным (п. 3 ст. 37 ГК РФ)

Специальный перечень

В ст. ст. 19-20 ФЗ «Об опеке и попечительстве» регламентированы **правила по некоторым видам сделок, которые должны применяться как специальные,** уточняющие и разъясняющие применение нормы ст. 37 ГК РФ

Отдельные виды сделок

Специальные положения о предварительном разрешении ООиП **на некоторые виды сделок,** закрепленные в нормах ГК РФ (ст. 292 – отчуждение жилого помещения, право пользования которым имеется у ребенка; ст. 1157 ГК РФ – отказ от наследства, если наследником является ребенок), ЖК РФ (ст. 72 – обмен жилого помещения), Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» (ст. 2 – приватизация с участием детей).

**Закрепление отдельных видов сделок, для
совершения которых предусмотрено требование о
получении разрешения ООиП
не отменяет общего правила ст. 37 ГК РФ и п. 1 ст. 19, п.
1 ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве» о
необходимости получения разрешения ООиП на
любые виды сделок (иных действий), влекущих
уменьшение имущества несовершеннолетнего,
которые не перечислены специально в законе, если
только иное прямо не будет предусмотрено законом.**

**Нормы ст. 19 и 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве»
дополнительно к положениям ст. 37 ГК РФ
устанавливают:**

- - виды сделок, на совершение которых разрешение ООиП предоставлено быть не может (запреты на совершение сделок);**
- - условия, которые необходимо выполнить для совершения сделки, и при выполнении которых разрешение ООиП может быть выдано,**
- - условия, на которых должна совершаться сделка (условия самой сделки), и при которых допускается разрешение ООиП.**

Законом введено понятие не только «разрешения ООиП на сделку», но и понятие «обязательных для исполнения указаний».

- **В пункте 4 ст. 37 ГК РФ, действующем со 2 марта 2015 г. предусматривается новое правило, которым необходимо руководствоваться опекунам при совершении сделок от имени их подопечного несовершеннолетнего. Так, опекун распоряжается имуществом гражданина, признанного недееспособным, основываясь на мнении подопечного, а при невозможности установления его мнения - с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности.**
- **Указанными в п. 4 ст. 37 ГК РФ критериями необходимо руководствоваться и ООиП, рассматривая вопрос о предоставлении разрешения на совершение сделки в отношении имущества несовершеннолетнего, при соблюдении прочих обязательных условий.**

По результатам рассмотрения заявления законных представителей несовершеннолетнего о предоставлении разрешения на совершение сделки, иного действия уполномоченный орган в сфере опеки, попечительства может вынести одно из следующих решений:

- об отказе в выдаче разрешения (согласия) на совершение сделки, иного действия;**
- о предоставлении разрешения (согласия) на совершение сделки, иного действия;**
- о предоставлении разрешения (согласия) на совершение сделки, иного действия с выполнением обязательных условий или указаний ООиП;**
- Ответ о том, что разрешение ООиП не требуется**

- По общему правилу обязательные условия или указания, при которых ООиП предоставляет разрешение на совершение сделки, основаны на предписаниях закона, в которых данные условия (указания) предусмотрены, конкретизированы и которыми ООиП должен руководствуясь, рассматривая заявление законных представителей о предоставлении разрешения на сделку, сам проект сделки и прилагаемые документы, необходимые для ее совершения.
- *Примером таких условий выступают предусмотренный п. 6 ст. 19 ФЗ «О опеке и попечительстве» максимальный пятилетний срок, на который может быть предоставлено имущество несовершеннолетнего во временное пользование иным лицам; допустимость внесения денежных средств подопечного только на счет или счета, открытые в банке или банках, при условии, что указанные денежные средства, включая капитализированные (причисленные) проценты на их сумму, застрахованы в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации и суммарный размер денежных средств, находящихся на счете или счетах в одном банке, не превышает предусмотренный Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" размер возмещения по вкладам (п. 3 ст. 19 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).*

- В то же время имеются условия или указания, которые ООиП формулирует самостоятельно, исходя из установленных законом обязательных требований, возможного оценочного определения существа планируемой сделки и ее влияния на права и интересы несовершеннолетнего с учетом конкретных обстоятельств дела (ситуации). Соблюдение данных условий и обеспечение контроля ООиП за исполнением обязательных условий и указаний требуют повышенного внимания со стороны ООиП.
- К формированию таких обязательных указаний следует подходить очень осторожно и по - возможности включать данные условия в число условий самой сделки с тем, чтобы данные условия были известны всем сторонам сделки и подлежали исполнению под воздействием соответствующих механизмов защиты.

ФЗ «Об опеке и попечительстве» устанавливает следующие специальные положения применительно к отдельным видам сделок, влекущим уменьшение имущества несовершеннолетних, которые не исключают общего правила об обязательности получения предварительного разрешения ООиП на иные сделки, связанные с уменьшением имущества несовершеннолетних или возможностью такого уменьшения либо отказом о принадлежащих ребенку прав (глава 4 закона):

- опекун вправе вносить денежные средства подопечного, а попечитель вправе давать согласие на внесение денежных средств подопечного на счет или счета, открытые в банке или банках, при условии, что указанные денежные средства, включая капитализированные (причисленные) проценты на их сумму, застрахованы в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации и суммарный размер денежных средств, находящихся на счете или счетах в одном банке, не превышает предусмотренный Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" размер возмещения по вкладам. Расходование денежных средств подопечного, внесенных в банки, осуществляется с соблюдением положений гражданского законодательства о дееспособности граждан и положений пункта 1 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации;**

- **опекун не вправе заключать кредитный договор и договор займа от имени подопечного, выступающего заемщиком, а попечитель не вправе давать согласие на заключение таких договоров, за исключением случаев, если получение займа требуется в целях содержания подопечного или обеспечения его жилым помещением. Кредитный договор, договор займа от имени подопечного в указанных случаях заключаются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. При подаче заявления о выдаче разрешения опекун или попечитель обязан указать, за счет какого имущества будет исполнено заемное обязательство;**

- имущество подопечного не подлежит передаче в заем, за исключением случая, если возврат займа обеспечен ипотекой (залогом недвижимости),
- опекун не вправе заключать договор о передаче имущества подопечного в пользование, а попечитель не вправе давать согласие на заключение такого договора, если срок пользования имуществом превышает пять лет. В исключительных случаях заключение договора о передаче имущества подопечного в пользование на срок более чем пять лет допускается с предварительного разрешения органа опеки и попечительства при наличии обстоятельств, свидетельствующих об особой выгоде такого договора, если федеральным законом не установлен иной предельный срок.

**Недвижимое имущество, принадлежащее
подопечному, не подлежит отчуждению, за
исключением:**

- принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;**
- отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;**

- **отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;**
- **отчуждения жилого помещения, принадлежащих подопечному, при перемене места жительства подопечного;**
- **отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.**

Новый закон

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

- Аналогичные положения в настоящее время закреплены и действуют в новом законе о регистрации, а именно в ст. 42 **«Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество»**, в которой предусмотрено, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей

Введение новых правил об обязательном нотариальном оформлении некоторых сделок с недвижимым имуществом обусловлено защитой определенных субъектов – недееспособных, ограниченно дееспособных, несовершеннолетних, а также участников общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества.

- В новом законе о регистрации в ст. 54 **«Особенности осуществления государственной регистрации прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом»** появилась норма, предусматривающая, что **сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.**

Возникают вопросы с точным перечнем видов сделок (по отчуждению недвижимого имущества – п. 2 ст. 37 ГК РФ), подпадающих под правило ст. 54 нового закона о регистрации недвижимости. В частности, такой вопрос актуален, на наш взгляд, в отношении ипотеки недвижимого имущества, сделок по предоставлению недвижимого имущества в пользование.

- **Безвозмездные сделки:** дарение объекта недвижимости, доли в праве на объект недвижимости; приватизация-деприватизация жилого помещения???
- **Возмездные сделки:** купля-продажа, мена объекта недвижимости, доли в праве на объект недвижимости;
- обмен жилого помещения???, Ипотека жилого помещения???, Передача имущества в пользование (аренда, наем) – см. п. 2 ст. 37 ГК РФ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА
ПИСЬМО

от 12 июля 2016 г. N 2493/03-16-3

- **Федеральным законом N 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в статьи 24 и 30 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", предусматривающие дальнейшее расширение полномочий нотариуса по удостоверению сделок с недвижимым имуществом.**
- **Согласно статье 30 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательному нотариальному удостоверению сегодня подлежат не только сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, но иные сделки по отчуждению недвижимости указанными гражданами.**
- **Обязательная нотариальная форма установлена для всех сделок по отчуждению долей в праве собственности на недвижимое имущество. Статьей 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлена возможность отчуждения всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей по одной сделке, которая подлежит обязательному нотариальному удостоверению.**

К какому нотариусу обратиться за оформлением сделки

- В новой редакции Федеральным законом N 360-ФЗ изложена статья 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- Теперь договор об отчуждении объектов недвижимого имущества может быть удостоверен любым нотариусом в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.
- Удостоверение договора об отчуждении объектов недвижимого имущества, находящихся в разных субъектах Российской Федерации, производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах одного из субъектов Российской Федерации, на территориях которых находится указанное имущество (часть 2 статьи 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате в редакции Федерального закона N 360-ФЗ).
- Закрепленный статьей 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате экстерриториальный принцип удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества направлен, прежде всего, на обеспечение доступности для граждан и юридических лиц нотариальных услуг и будет способствовать повышению их привлекательности.

Изменения в регистрации прав

- Федеральным законом N 360-ФЗ внесены изменения в статью 14 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", касающуюся **удостоверения государственной регистрации прав.**
- С 15 июля 2016 года проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество будет удостоверяться не по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав, а **исключительно выпиской из Единого государственного реестра прав.**
- При этом со дня вступления в силу Федерального закона N 360-ФЗ для подтверждения регистрации прав на недвижимое имущество выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним должна приниматься наравне со свидетельством о государственной регистрации (пункт 7 статьи 21 Федерального закона N 360-ФЗ).
- Таким образом, с 15 июля 2016 года в результате совершения нотариального действия по представлению документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним нотариус будет выдавать в электронной форме (или в форме документов на бумажных носителях) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - единственный документ, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
- В связи с этим представляется целесообразным обратить внимание нотариусов Вашего региона на необходимость разъяснения гражданам, обращающимся за удостоверением сделки, выдачей свидетельства о праве на наследство, совершением исполнительной надписи, на основании которой подлежит государственной регистрации право на недвижимое имущество, указанных изменений, а также **преимуществ представления нотариусом документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество на основании такой сделки в электронной форме.**

- Ответственность нотариуса:
- Обращаем также внимание на то, что в силу изменений в статью 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, внесенных Федеральным законом 360-ФЗ, заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 000 000 рублей обязан нотариус, удостоверяющий не только договоры ипотеки, но и договоры по распоряжению недвижимым имуществом.

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Вопрос:

- Какой орган опеки и попечительства предоставляет разрешение на совершении сделки в отношении имущества несовершеннолетнего, если место жительства несовершеннолетнего не совпадает с местом нахождения имущества: орган опеки и попечительства – по месту жительства ребенка или орган опеки и попечительства по месту нахождения имущества?
- Территориально место жительства ребенка и место нахождения имущества, на распоряжение которым требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства, находятся в разных субъектах РФ.

ОТВЕТ:

Общее правило:

- **В соответствии со ст. 9 ФЗ «Об опеке и попечительстве» полномочия органа опеки и попечительства в отношении подопечного возлагаются на орган опеки и попечительства, который установил опеку или попечительство в соответствии со статьей 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

- Согласно п. 1 ст. 35 ГК РФ опекун или попечитель назначается органом опеки и попечительства по месту жительства лица, нуждающегося в опеке или попечительстве, в течение месяца с момента, когда указанным органам стало известно о необходимости установления опеки или попечительства над гражданином.
- При наличии заслуживающих внимания обстоятельств опекун или попечитель может быть назначен органом опеки и попечительства по месту жительства опекуна (попечителя). Если лицу, нуждающемуся в опеке или попечительстве, в течение месяца не назначен опекун или попечитель, исполнение обязанностей опекуна или попечителя временно возлагается на орган опеки и попечительства. Аналогичное правило содержится в ч 2 и ч 3 ст. 11 ФЗ «Об опеке и попечительстве»

Согласно ч. 5 ст. 15 ФЗ «Об опеке и попечительстве» опекуны или попечители обязаны извещать органы опеки и попечительства о перемене места жительства подопечных не позднее дня, следующего за днем выбытия подопечных с прежнего места жительства.

- При этом в интересах подопечного орган опеки и попечительства в акте о назначении опекуна или попечителя либо в договоре об осуществлении опеки или попечительства может указать отдельные действия, которые опекун или попечитель совершать не вправе, в том числе может запретить опекуну или попечителю изменять место жительства подопечного (ч. 4 ст. 15 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).**

- При перемене места жительства подопечного орган опеки и попечительства, установивший опеку или попечительство, обязан направить дело подопечного в орган опеки и попечительства по его новому месту жительства в течение трех дней со дня получения от опекуна или попечителя извещения о перемене места жительства подопечного.
- Полномочия органа опеки и попечительства по новому месту жительства подопечного возлагаются на данный орган опеки и попечительства со дня получения личного дела подопечного (ч. 2 и ч. 3 ст. 9 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

ВЫВОД:

- **личное дело, в котором находится опись всего имущества несовершеннолетнего, ведет орган опеки и попечительства, установивший опеку или попечительства,**
- **в случае изменения места жительства подопечного (либо опекуна или попечителя если опека (попечительство) были установлены по его месту жительства) дело подопечного направляется в орган опеки и попечительства по его новому месту жительства.**

- **Соответственно, все решения в отношении подопечного, защиты его прав и интересов, должен принимать орган опеки и попечительства, в котором находится личное дело подопечного (по общему правилу по месту жительства несовершеннолетнего). Именно у этого органа опеки и попечительства имеется полная информация об имуществе ребенка, особенностях его личности и взаимоотношений с законными представителями, указанный орган опеки и попечительства осуществляет контроль за действия законных представителей и принимает решение на основе всех данных о семье подопечного и форме его устройства.**

Проблема: имущество подопечного может находиться вне места жительства подопечного, учитывая также допустимость изменения места жительства ребенка.

- **Однако и в случае нахождения имущества подопечного, на распоряжение которым должно быть получено предварительное разрешение органа опеки и попечительства, в ином субъекте РФ, такое решение должно приниматься органом опеки и попечительства по месту жительства несовершеннолетнего.**
- **В связи с различным территориальным расположением имущества ребенка и самого подопечного у органов опеки возникают сложности в согласовании совершения сделок.**

В практике деятельности органов опеки и попечительства используются следующие варианты решения рассматриваемого вопроса:

- орган опеки и попечительства по месту жительства ребенка осуществляет межведомственное взаимодействие с органом опеки и попечительства по месту нахождения имущества ребенка с целью получения необходимых документов и информации для принятия решения в отношении указанного имущества;**
- орган опеки и попечительства по месту жительства несовершеннолетнего направляет его законных представителей в орган опеки и попечительства по месту нахождения имущества подопечного для получения предварительного разрешения на совершение сделки;**
- орган опеки и попечительства по месту жительства самостоятельно запрашивает предварительное разрешение на сделку с имуществом несовершеннолетнего в органе опеки и попечительства по месту нахождения такого имущества, на основе полученного решения предоставляет окончательное разрешение на сделку.**

• Законодательно вопросы межведомственного взаимодействия между органами опеки и попечительства по месту жительства несовершеннолетнего подопечного и месту нахождения его имущества не регламентированы, поэтому в целях обеспечения наилучшего обеспечения прав и интересов несовершеннолетних органы опеки и попечительства должны оказывать содействие друг другу при решении вопросов предоставления предварительного разрешения на сделки с имуществом подопечных несовершеннолетних.

• Ответственным за предоставление такого разрешения в порядке ст. 37 ГК РФ и ст. ст. 19-21 ФЗ «Об опеке и попечительстве» является орган опеки и попечительства, в котором находится личное дело подопечного, по общему правилу по месту жительства

Вопрос:

- как должен выдавать предварительное разрешение на сделку по распоряжению имуществом несовершеннолетнего, например, по отчуждению доли в праве на жилое помещение, если один из родителей несовершеннолетнего против совершения такой сделки, а второй родитель – дает свое согласие?**
- Вправе ли орган опеки и попечительства разрешать разногласия между родителями по совершению сделок в отношении имущества несовершеннолетних, может ли в таком случае быть назначен несовершеннолетнему независимый представитель в порядке ст. 64 СК РФ. Является ли согласие обоих родителей обязательным для сделки несовершеннолетнего или достаточно согласия одного из родителей.**

ОТВЕТ:

- **в соответствии с п. 1 ст. 61 СК РФ родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей (родительские обязанности). Это означает, что при реализации имущественных прав подопечных необходимо согласие обоих родителей на совершение сделки.**
- **При отсутствии согласия одного из родителей на сделку по распоряжению имуществом несовершеннолетнего *орган опеки и попечительства, рассматривая вопрос о выдаче предварительного разрешения на такую сделку может принять меры к урегулированию разногласий между родителями.***
- **Согласие (несогласие) родителей (одного из них) на сделку по распоряжению имуществом подопечного несовершеннолетнего является, прежде всего, мерой, направленной на защиту прав ребенка, средством контроля за его имуществом, обеспечения более взвешенного подхода при совершении юридически значимых действий.**

Рекомендация:

- **Применение в таком случае п. 2 ст. 64 СК РФ о назначении представителя для защиты прав и интересов детей представляется неправильным.**
- **Поскольку разногласия возникают между родителями в отношении допустимости совершения сделки, затрагивающей интересы ребенка, то если оценивать целесообразность и убедительность согласия или несогласия каждого из родителей, в любом случае один из родителей будет оставаться законным представителем и основания для его замены независимым представителем по п.2 ст. 64 СК РФ не возникнет.**
- **Поэтому исходя из равенства прав и обязанностей родителей, следует исходить из обязательного согласия обоих родителей.**

Спорная ситуация:

- В то же время нельзя исключать ситуации, когда разногласия (спор) между родителями по вопросу совершения сделки с имуществом несовершеннолетнего, действительно, противоречит интересам несовершеннолетнего подопечного, а каждый из родителей преследует свои собственные интересы. В этом случае при оценке всех обстоятельств дела у органа опеки и попечительства могут быть основания для применения п. 2 ст. 64 СК РФ, при этом назначенным представителем должно быть иное лицо, а не один из родителей, действиям которого отдается предпочтение.
- *Примером могут служить корпоративные отношения, когда родители и ребенок (дети) являются участниками коммерческих организаций (ООО, владеют долями в уставном капитале); наличие общей долевой собственности на жилое помещение (у родителей и детей).*

Вопрос:

- у несовершеннолетнего ребенка в собственности имеется имущество, помещение (жилое, нежилое), транспортное средство, которым ребенок не пользуется, находясь на полном государственном обеспечении в организации для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, либо проживая у опекуна (попечителя).
- Для получения дохода от указанного имущества требуется ли заключение договора доверительного управления имуществом или достаточно совершения законными представителями ребенка сделок по предоставлению его имущества в пользование иным лицам?

Ответ:

- заключение договора доверительного управления имуществом подопечного не является обязательным, если необходимо предоставление этого имущества в пользование третьим лицам в целях получения дохода в интересах ребенка.
- Законный представитель подопечного (опекун, попечитель, руководитель организации для детей-сирот, выступающий от имени организации, являющейся представителем ребенка) вправе заключать сделки (договоры) по предоставлению имущества детей в пользование третьим лицам с учетом тех ограничений, которые установлены ГК РФ (ст. 37), ФЗ «Об опеке и попечительстве» (ст. ст. 19, 20).

Пример

- **Например, законный представитель малолетнего ребенка может заключить договор аренды транспортного средства ребенка, передав его в пользование третьем лицу на срок не более пяти лет с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Если ребенок достиг четырнадцати лет, такой договор заключает ребенок с согласия законных представителей и разрешения органа опеки и попечительства.**
- **Таким образом, заключение договора доверительного управления имуществом с передачей прав на распоряжение им доверительному управляющему не требуется.**

Рекомендация к заключению договора доверительного управления имуществом несовершеннолетнего

- В то же время согласно п. 1 ст. 38 ГК РФ при необходимости постоянного управления недвижимым и ценным движимым имуществом подопечного орган опеки и попечительства заключает с управляющим, определенным этим органом, договор о доверительном управлении таким имуществом.
- В этом случае опекун или попечитель сохраняет свои полномочия в отношении того имущества подопечного, которое не передано в доверительное управление.
- Доверительный управляющий обязан в отношении переданного в управление имущества соблюдать установленные ст. 37 ГК РФ и ФЗ «Об опеке и попечительстве» ограничения, в т.ч. получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства на сделки.

Вывод:

- Таким образом, если законный представитель не справляется с задачей управления имуществом подопечного, договор доверительного управления может быть заключен.
- И без заключения договора доверительного управления имуществом недвижимое и ценное движимое имущество может быть предоставлено в пользование третьим лицам по сделкам, заключаемым либо согласовываемым законными представителями.

**Общая оценка требования ст. 37 ГК РФ о
предварительном разрешении ООиП на сделки
Конституционный Суд РФ (позиция до появления ФЗ «Об опеке
и попечительстве»)**

- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ Конституционного Суда РФ от 6 марта 2003 г. N 119-О**
- **ОБ ОТКАЗЕ В ПРИНЯТИИ К РАССМОТРЕНИЮ ЖАЛОБЫ ГРАЖДАНИНА ЛАЗАРЕВА ВЛАДИМИРА ИВАНОВИЧА НА НАРУШЕНИЕ ЕГО КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ПОЛОЖЕНИЯМИ СТАТЕЙ 28 И 292 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
-
- **В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации гражданин В.И. Лазарев согласно которому просит признать не соответствующими статье 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации и Конвенции о правах ребенка абзац второй пункта 1 статьи 28 ГК Российской Федерации, согласно которому к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 данного Кодекса, а также пункт 4 статьи 292 ГК Российской Федерации, отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограничено дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.**

Обстоятельства дела

- Как следует из представленных материалов, гражданину В.И. Лазареву и его сыновьям - В.В. Лазареву 1983 года рождения и П.В. Лазареву 1992 года рождения принадлежит на праве общей долевой собственности шестикомнатная квартира; кроме того, несовершеннолетний П.В. Лазарев является собственником двухкомнатной квартиры. Решением органа опеки и попечительства В.И. Лазареву отказано в даче согласия на заключение договора продажи принадлежащей П.В. Лазареву на праве собственности доли в указанной шестикомнатной квартире в связи с тем, что такой договор не соответствует интересам несовершеннолетнего.
- *Норма, содержащаяся в пункте 4 статьи 292 ГК Российской Федерации, в деле гражданина В.И. Лазарева не применялась и не могла быть применена, поскольку ею регламентируются отношения пользования жилым помещением членами семьи собственника, т.е. лицами, которые сами собственниками этого жилого помещения не являются, а таковые в семье заявителя, как следует из представленных материалов, отсутствуют.*

Мотивировка КС РФ

- В силу абзаца второго пункта 1 статьи 28 и пунктов 2 и 3 статьи 37 ГК Российской Федерации законные представители несовершеннолетнего обязаны совершать сделки по отчуждению его имущества только с **предварительного разрешения органа опеки и попечительства.**
- Родители несовершеннолетних детей, согласно статье 64 Семейного кодекса Российской Федерации, являются их законными представителями и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами (пункт 1);
- Вместе с тем родители не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия (пункт 2).
- Из содержания абзаца второго пункта 1 статьи 28 и пунктов 2 и 3 статьи 37 ГК Российской Федерации, вопреки мнению заявителя, **не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями.**
- Напротив, при решении данного вопроса в соответствии с общими принципами права и требованиями статей 2, 17 и 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации **правоприменительные органы исходят из добросовестности родителей, выступающих в качестве законных представителей своих несовершеннолетних детей. Это согласуется с ратифицированной Российской Федерацией Конвенцией о правах ребенка, в соответствии со статьей 5 которой государства-участники признают и уважают права и обязанности родителей, несущих по закону ответственность за ребенка, должным образом управлять и руководить ребенком в осуществлении им признанных данной Конвенцией прав.**

Вывод КС РФ

- **Специальный порядок совершения родителями, как законными представителями своих несовершеннолетних детей, сделок с принадлежащим детям имуществом, закрепленный названными положениями гражданского и семейного законодательства в их взаимосвязи, направлен на защиту прав и интересов несовершеннолетних и не может рассматриваться как нарушающий статью 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, и противоречащий статье 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, допускающей ограничение федеральным законом прав и свобод человека и гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.**
- Проверка же того, вступают ли конкретные действия родителей как законных представителей несовершеннолетнего в противоречие с интересами самого несовершеннолетнего и является ли в связи с этим обоснованным решение органа опеки и попечительства, отказавшего в даче разрешения на отчуждение принадлежащего несовершеннолетнему имущества, подведомственна судам общей юрисдикции, которые с учетом фактических обстоятельств дела должны обеспечивать правильное применение закона.

Практика ЕСПЧ о действиях ООиП
по предоставлению согласия на сделки с имуществом
несовершеннолетних – **тот же заявитель**

- Решение ЕСПЧ от 24.11.2005 «По вопросу приемлемости жалобы № 16153/03 «Владимир Лазарев и Павел Лазарев против РФ»
- По делу обжалуется отказ со стороны государственного органа опеки и попечительства в даче согласия заявителям на совершение сделки с квартирой, одним из собственников которой является несовершеннолетний, и вмешательство государства в семейную жизнь заявителей (ст. 8 ЕКПЧ)

Обстоятельства дела

- Заявителями по жалобе являются Лазарев Владимир Иванович и его сын Лазарев Павел Владимирович, граждане России, 1955 и 1992 годов рождения соответственно, проживающие в г. Москве. Первый заявитель является отцом и представителем второго заявителя. Власти Российской Федерации представлены Уполномоченным Российской Федерации при Европейском Суде по правам человека Лаптевым П.А.
- Заявители проживают совместно с матерью и братом второго заявителя в находящейся в совместной собственности квартире, которая не является предметом рассмотрения настоящей жалобы (далее - старая квартира). Согласно свидетельству о регистрации прав на недвижимое имущество второй заявитель является единственным собственником старой квартиры.
- В марте 1999 г. первый заявитель вложил свои сбережения в строительство нового жилого дома в г. Москве. После завершения работ Лазарев В.И. зарегистрировал право собственности на квартиру (далее - новая квартира) в равных долях на себя и двух сыновей, Павла (второго заявителя) и Владимира (1983 года рождения).
- В 2001 году заявитель решил продать новую квартиру и обратился за получением согласия на совершение сделки в отдел опеки и попечительства районной управы "Лефортово" Юго-Восточного административного округа г. Москвы.
- 9 января 2002 г. заместитель главы управы района "Лефортово" сообщил заявителю, что орган опеки и попечительства **не дает согласия на совершении сделки, ссылаясь на то, что "она будет иметь результатом уменьшение имущества несовершеннолетнего" сына Лазарева В.И. и таким образом "не будет отвечать его интересам"**.

Решения национальных судов

- 17 апреля 2002 г. Лефортовский районный суд г. Москвы постановил решение, в котором указал, что пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации не подлежит применению в данном случае, поскольку соответствующая квартира не была подарена второму заявителю, равно как не унаследована им и не была приобретена им за счет его средств. Новая квартира была приобретена за счет инвестирования средств первого заявителя и его супруги. Лефортовский районный суд г. Москвы также принял во внимание тот факт, что второй заявитель также являлся собственником квартиры, в которой на тот момент проживала семья. В итоге названный суд признал, что решение органа опеки и попечительства об отказе в согласии на совершение соответствующей сделки было незаконным.
- 10 мая 2002 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, рассмотрев жалобу органа опеки и попечительства, отменила решение от 17 апреля 2002 г. и **направила дело на новое рассмотрение, указав на то, что суд первой инстанции не изучил вопрос о том, какая компенсация будет предоставлена второму заявителю после продажи его доли квартиры.**
- 21 октября 2002 г. Лефортовский районный суд г. Москвы постановил новое решение и отклонил иск первого заявителя, указав следующее: Одна треть (новой квартиры) была передана (второму заявителю) добровольно, что подтвердил в судебном заседании (первый заявитель). Следовательно, отчуждение квартиры, в том числе и доли (второго заявителя), повлечет уменьшение его имущества. Ссылка (первого заявителя) на то, что несовершеннолетний не будет ущемлен в своих правах при отчуждении (новой квартиры), так как является собственником (старой квартиры), не может быть принята судом во внимание, так как... правом собственности на (старую квартиру) несовершеннолетний был наделен в 1998 году, а правом собственности на одну треть (новой квартиры) в 2000 году, когда уже имел в собственности (старую квартиру), следовательно, отчуждение одной трети (новой квартиры) приведет к уменьшению имущества несовершеннолетнего, что недопустимо в силу действующего законодательства.

Суть жалобы в ЕСПЧ

- Заявители, ссылаясь на статью 1 Протокола N 1 к Конвенции и Статьи 17 и 18 Конвенции, жалуются на отказ в даче им согласия со стороны государственного органа опеки и попечительства на совершение сделки с квартирой, что **имело результатом контроль над пользованием ими имуществом, и что такой контроль не отвечал общему интересу.** Планируемая сделка купли-продажи квартиры благотворно сказалась бы на финансовом положении семьи и отвечала бы интересам каждого члена семьи, в особенности, если принять во внимание тот факт, что второй заявитель являлся собственником другой квартиры, и что его праву на жилье не был бы причинен вред.
- Заявители утверждают, что государство в нарушение Статьи 8 Конвенции **незаконно вмешалось в их семейную жизнь.**

Мотивировка ЕСПЧ – интересные выводы

- Оспариваемое ограничение было установлено в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в частности статьями 28 и 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые наделяли государственные органы опеки и попечения **дискреционными полномочиями в вопросе дачи согласия или отказа в таком согласии** для совершения сделки, затрагивающей имущественные права ребенка.
- Ограничение было установлено в общих интересах, в частности, в интересах охраны права ребенка на жилье. **С учетом условий российского рынка недвижимости, где дети и пожилые люди были основными мишенями для совершения мошеннических сделок с их квартирами, такой интерес был правомерным и заслуживающим повышенной защиты.**
- Орган опеки и попечительства должен был убедиться в том, что финансовые интересы ребенка и его право на жилье не будут нарушены в результате умышленных или неосторожных действий со стороны их юридических представителей, в том числе их биологических родителей.

Оценка ЕСПЧ вмешательства ООиП в сделку

- При оценке соразмерности вмешательства следует учитывать, что **соответствующая ситуация была создана самим заявителем**. На момент приобретения новой квартиры, особенно с учетом утверждения заявителя о ее последующей продаже, **он должен был предвидеть правовые последствия своего решения зарегистрировать долю в этой квартире на имя своего 7-летнего сына**. Стороны не заявляли о том, что соответствующие положения Семейного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации были недоступны или, что результаты действия этих положений нельзя было предвидеть. В случае необходимости заявитель мог обратиться за юридической консультацией.
- Как только доля в новой квартире была передана в собственность второго заявителя, она стала частью его имущества. Требование о необходимости получения согласия органа опеки и попечительства для отчуждения имущества несовершеннолетнего лица применялось независимо от оснований приобретения такого имущества, в том числе независимо от того, было ли оно приобретено возмездно или безвозмездно.
- Таким образом, выводы судов Российской Федерации о том, что в данном деле требовалось согласие органа опеки и попечительства, **не являются ни произвольными, ни дискриминационными**

Оценка добросовестности родителей

- Способность отца действовать для достижения коренных интересов его детей, и способность управлять семейным бюджетом таким образом, какой он считает наиболее эффективным, не оспаривались и не подвергались сомнению. Основным мотивом властей Российской Федерации была максимально возможная защита имущества второго заявителя до момента достижения им совершеннолетия и получения возможности самостоятельного управления его имуществом.
- Конечно возможно, что в результате продажи новой квартиры и грамотного реинвестирования полученных средств, первый заявитель мог получить значительный доход, который безусловно служил бы благом для всей семьи, в том числе второго заявителя. Однако, в таком случае второй заявитель формально утратил бы право собственности на имущество, которое он имел, без возникновения у первого заявителя какого-либо юридического обязательства о выплате второму заявителю соответствующей части доходов, полученных от инвестиций.
- Европейский Суд отмечает, что законодательство Российской Федерации не предусматривает каких-либо специальных положений для защиты финансовых интересов несовершеннолетних детей в случае отчуждения их имущества, оставляя родителям безграничное усмотрение в этом вопросе и предоставляя внутригосударственным органам власти инвариантность в решении этого вопроса. Представляется не совсем понятным, что несмотря на то, что первый заявитель имел в своем распоряжении множество всяких возможностей, он никогда на стадии внутригосударственного разбирательства не предлагал каких-либо мер для защиты интересов второго заявителя после продажи его доли в квартире.
- **Такие меры,** могли например предусматривать, внесение доходов от продажи квартиры на банковский счет, открытый на имя второго заявителя, условное депонирование соответствующей суммы или какой-либо иной способ, при котором второй заявитель становится выгодоприобретателем.

Правовые последствия совершения сделки без получения предварительного разрешения ООиП либо без соблюдения предусмотренных разрешением ООиП обязательных условий и указаний: **какие составы выбрать?**

- П. 1 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой
- П. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна
- Ст. 173.1. ГК РФ сделка, совершенная без согласия государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой. Такая сделка может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа.
- Ст. 174.1 ГК РФ сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона ничтожна в той части, в которой она

Пункт 2 Ст. 168 ГК РФ

- Согласно п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. ООиП являются органами государственной власти субъектов РФ (при передаче государственного полномочия на местный уровень – органами местного самоуправления), выполняющими публичную функцию контроля за соблюдением имущественных интересов и прав граждан, не обладающих в силу возраста полной дееспособностью, и нуждающихся в дополнительной заботе и защите со стороны государства. Соответственно, нарушение предусмотренного законодательством механизма контроля со стороны ООиП за сделками в отношении имущества несовершеннолетних, посягает на публичные интересы и нарушает права детей.

Ст. 174.1. ГК РФ

- Подходящим для квалификации сделок, совершенных без предварительного разрешения ООиП является и специальный состав недействительной сделки предусмотренный ст. 174.1 ГК РФ, согласно которому сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона ничтожна в той части, в которой она предусматривает распоряжение таким имуществом.

СТ. 169 ГК РФ

- Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна.
- В случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход Российской Федерации все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом.
- В практике Верховного суда РФ встречается подход применения указанного состава недействительности при совершении родителями сделок в ущерб имущественным правам детей (в частности, применение п. 4 ст. 292 ГК РФ)

ФЗ «Об опеке и попечительстве» предусмотрен иной способ защиты по сделке, совершенной без разрешения ООиП, чем недействительность сделки, а именно расторжение договора, возврат имущества несовершеннолетнему и возмещение убытков, причиненных сторонам законными представителями несовершеннолетнего.

- В ФЗ «Об опеке и попечительстве» (п. 4 ст. 21) закреплено специальное правило о расторжении договора, заключенного без разрешения ООиП. 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. При расторжении такого договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Предусмотрены некоторые виды сделок по распоряжению имуществом несовершеннолетних, при совершении которых **предварительное разрешение ООиП не требуется**. Законодательное освобождение ряда сделок в отношении имущества несовершеннолетних от формализованной процедуры согласования с ООиП призвано также обеспечить наилучшую реализацию прав и интересов детей.

- С 1 июля 2014 г. действует новое правило (п. 1 ст. 37 ГК РФ) о расходовании денежных средств несовершеннолетнего в виде сумм алиментов, пособий, возмещения вреда здоровью и вреда, понесенного в случае смерти кормильца, а также иных выплачиваемых на содержание подопечного средств, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно. **Данные средства подлежат зачислению на отдельный номинальный счет, открываемый опекуном или попечителем в соответствии с главой 45 ГК РФ, и расходуются опекуном или попечителем без предварительного разрешения органа опеки и попечительства.**
- **Опекун или попечитель предоставляет отчет о расходовании сумм, зачисляемых на отдельный номинальный счет, в порядке, установленном Федеральным законом «Об опеке и попечительстве».** Введение указанных изменений обусловлено вступлением в силу федерального закона, вносящего изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации в части введения правил о номинальном счете. Указанный Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ о внесении изменений в ГК РФ в части введения правил о номинальном счете вступило в силу с 1 июля 2014 года.

П. 1 ст. 37 ГК РФ в новой редакции вступает в противоречие с иными нормами гражданского, семейного законодательства и законодательства в области пенсий и социальных льгот

- В соответствии с п. 2 ст. 60 СК РФ суд по требованию родителя, обязанного уплачивать алименты на несовершеннолетних детей, вправе вынести решение о перечислении не более пятидесяти процентов сумм алиментов, подлежащих выплате, на счета, открытые на имя несовершеннолетних детей в банках.**
- Каких-либо изменений в положения п. 2 ст. 60 СК РФ о возможности перечисления не более пятидесяти процентов сумм алиментов на счет, открытый на имя ребенка, в связи с введением в действие с 1 июля 2014 г. правил о номинальном счете внесено не было. Таким образом, получается, что часть алиментов может быть зачислена на счет, открытый на имя несовершеннолетнего, по требованию родителя, уплачивающего алименты, остальная часть алиментов – на номинальный счет, открываемый владельцу счета – законному представителю для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат бенефициару (несовершеннолетнему) (ст. 860.1 ГК РФ)**

- Не более 50% сумм алиментов, подлежащих выплате, на счета, открытые на имя несовершеннолетних детей в банках, по требованию одного из родителей (абз. 2 п. 2 ст. 60 СК РФ) - это часть алиментов, специальный порядок распоряжения такими средствами в настоящее время не определен. По смыслу закона распоряжение такими средствами осуществляется с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, поскольку денежные средства находятся не на номинальном счете, имеющим специальный правовой режим, а на счете самого несовершеннолетнего.

- Не в полной мере согласуются с введенным с 1 июля 2014 г. п. 1 ст. 37 ГК РФ новым порядком распоряжения доходами несовершеннолетнего, в виде пенсий, положения Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 400-ФЗ «О страховых пенсиях» (вступил в силу с 1 января 2015 г.), которым предусмотрены особые правила в отношении страховой пенсии, получателем которой является ребенок. Такая пенсия зачисляется на счет одного из родителей (усыновителей) либо опекунов (попечителей) в кредитной организации или в случае доставки пенсии организацией почтовой связи (иной организацией, осуществляющей доставку страховой пенсии) вручается родителю (усыновителю) либо опекуну (попечителю) в случае подачи родителем (усыновителем) либо опекуном (попечителем) заявления об этом в орган, осуществляющий пенсионное обеспечение.
- Ребенок, достигший возраста четырнадцати лет, вправе получать установленную ему страховую пенсию путем ее зачисления на его счет в кредитной организации или путем вручения страховой пенсии организацией почтовой связи (иной организацией, осуществляющей доставку страховой пенсии), о чем этот ребенок

- Особенности предусмотрены для получения и расходования таких доходов как алименты на детей, оставшихся без попечения родителей и находящихся в специализированных организациях для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей. Согласно п. 2 ст. 84 СК РФ алименты, взыскиваемые с родителей на детей, оставшихся без попечения родителей и находящихся в воспитательных учреждениях, медицинских организациях, учреждениях социальной защиты населения и в аналогичных организациях, зачисляются на счета этих организаций, где учитываются отдельно по каждому ребенку. Указанные организации вправе помещать эти суммы в банки. Пятьдесят процентов дохода от обращения поступивших сумм алиментов используется на содержание детей в указанных организациях. При оставлении ребенком такой организации сумма полученных на него алиментов и пятьдесят процентов дохода от их обращения зачисляются на счет, открытый на имя ребенка в отделении Сберегательного банка Российской Федерации.

ОСОБЕННОСТИ ЗАЧИСЛЕНИЯ АЛИМЕНТОВ НА ДЕТЕЙ В СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И НОМИНАЛЬНЫЙ СЧЕТ

- законодательством не предусматривается как обязательное условие - открытие номинального счета на имя владельца счета, в качестве которого могла бы выступить специализированная организация для детей-сирот для зачисления на этот счет доходов ребенка-сироты в виде алиментов.
- у алиментов и иных выплат на содержание ребенка, находящегося в специализированной организации для детей-сирот, сохраняется особый режим, предусмотренный ст. 84 СК РФ, согласно которому указанные доходы несовершеннолетнего зачисляются на счет этой организации, где учитываются отдельно по каждому ребенку.

Для решения вопросов с одобрением взаимосвязанных сделок, включающих отчуждение имущества несовершеннолетних, но в своей совокупности направленных к выгоде ребенка, органы опеки и попечительства должны руководствоваться обязательным предписанием, но проявлять более гибкий подход.

- ФЗ «Об опеке и попечительстве» допускает отчуждение жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему **при смене места жительства** (пп. 4 п.1 ст. 20 закона).
- Как правило, жилищное обеспечение детей, имеющих родительское попечение, осуществляется родителями несовершеннолетних, которые в силу ст. 80 СК РФ обязаны содержать своих детей. Наличие в собственности ребенка нескольких жилых помещений является редкостью, поэтому вопросы улучшения жилищных условий, приобретения нового жилого помещения осуществляются в основном за счет использования **семейной собственности, т.е. собственности членов семьи.**

- В то же время согласно п. 3 ст. 37 ГК РФ опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.
- Применение данного правила к детям, имеющим попечение родителей, приводит к невозможности увеличения жилищной собственности детей за счет взаимных сделок между членами семьи, которые в совокупности направлены к выгоде ребенка и совершаются в его интересах и семьи в целом.

Пример из практики:

- Так, в 2012 году в аппарат Уполномоченного обратилась многодетная мать Щ. с жалобой на отказ органа опеки и попечительства в выдаче разрешения на заключение договора купли-продажи однокомнатной квартиры. Из материалов дела и представленных документов следовало, что Щ. и ее несовершеннолетний сын Р., 1997 г.р., - сособственники отдельной однокомнатной квартиры общей площадью 35,2 кв. метра в городе Москве с долями в праве общей долевой собственности $1/3$ у Р. и $2/3$ у Щ. Кроме того, Щ. и ее родная сестра являлись сособственниками отдельной двухкомнатной квартиры общей площадью 44,6 кв. метра в городе Москве с долей в праве общей долевой собственности по $1/2$ за каждой из них. В целях улучшения жилищных условий семьи путем строительства коттеджа в Московской области, заключив соответствующие договоры и оплатив по ним первоначальные авансовые суммы (при этом не имея достаточных средств для оплаты по договорам в полном объеме), Щ. обратилась в орган опеки и попечительства муниципалитета внутригородского муниципального образования Кузьминки с просьбой дать разрешение на оформление договора купли-продажи указанной однокомнатной квартиры с одновременным дарением несовершеннолетнему сыну Р. принадлежащих ей $4/10$ долей в праве общей долевой собственности в двухкомнатной квартире, где ее сын зарегистрирован по месту жительства и будет проживать. Муниципалитетом внутригородского муниципального образования Кузьминки Щ. было отказано в выдаче разрешения на заключение договора купли-продажи на данных условиях на основании того, что сделка не соответствует интересам несовершеннолетнего Р., и дарение ему $4/10$ долей в двухкомнатной квартире прикрывает фактическую сделку купли-продажи однокомнатной квартиры и правовых последствий иметь не может.

Решение органа опеки и попечительства было оспорено в суде – аргументы (общие)

- действующее гражданское законодательство не запрещает совершение сделок с недвижимым имуществом и долями в праве собственности на недвижимое имущество, принадлежащими несовершеннолетним, если при этом не ущемляются их имущественные права. В силу части 1 статьи 3 Конвенции о правах ребенка от 20 ноября 1989 года во всех действиях в отношении детей независимо от того, предпринимаются они государственными или частными учреждениями, занимающимися вопросами социального обеспечения, судами, административными или законодательными органами, первоочередное внимание уделяется наилучшему обеспечению интересов ребенка. Согласно пункту 3 статьи 5 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» одним из основных принципов государственного регулирования деятельности по опеке и попечительству является обеспечение защиты прав и законных интересов подопечных.

Фактические аргументы:

- Как того требует часть 1 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации, многодетная мать Щ. осуществляла родительские права в соответствии с интересами своих несовершеннолетних детей, не нарушая при этом прав сына Р. Обеспечение интересов детей являлось предметом основной ее заботы.
- Имея необходимость в продаже квартиры, принадлежащей на праве общей долевой собственности ей и несовершеннолетнему сыну Р., в целях улучшения жилищных условий для своей семьи, в том числе всех своих несовершеннолетних детей, Щ. при этом намерена была передать в дар сыну Р. принадлежащую ей долю в другом жилом помещении, где ребенок зарегистрирован по месту жительства и семья проживала в период обращения в орган опеки и попечительства, долю не меньшей площади, чем та, собственником которой ребенок являлся. В результате сделок уменьшения имущества у несовершеннолетнего Р. и ухудшения его имущественного положения произойти не могло. Отчуждение однокомнатной квартиры отвечало интересам несовершеннолетнего Р. и не противоречило требованиям действующего законодательства

- **квалификация ООиП сделки, как притворной является неверной.** Понятие притворной сделки определено статьей 170 ГК РФ - это сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку. Стороны в притворной сделке не стремятся к достижению того правового результата, который должен возникнуть из данной сделки. Стороны хотят лишь создать видимость возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, которые вытекают из этой сделки. Характерным признаком притворной сделки является то, что стороны стремятся замаскировать путем ее совершения подлинные намерения, то есть прикрыть ту сделку, которую они в действительности имеют в виду. Напротив, если стороны четко и недвусмысленно заявляют о своих подлинных намерениях в той сделке (сделках), которую они совершают, то отпадают основания для квалификации этой сделки как притворной, поскольку она ничего не прикрывает

- *В рассматриваемом же случае стороны стремились к достижению того правового результата, который должен возникнуть из сделок купли-продажи и дарения. Стороны не имели намерения создать видимость возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, которые вытекают из этих сделок. Ни сделка купли-продажи, ни сделка дарения, которые Щ. намерена была осуществить, не являются притворными.*

Вывод:

- **Анализируя указанную ситуацию можно прийти к выводу, что формально юридически ООиП действовали в тех пределах, которые предусмотрены ГК РФ и ФЗ «Об опеке и попечительстве».** С одной стороны, органы опеки и попечительства должны учитывать интересы и выгоду несовершеннолетнего, с другой стороны, уполномоченные органы **ограничены запретом, предусмотренным в п. 3 ст. 27 ГКФ, о недопустимости совершать сделки между ребенком и его законными представителями, за исключением дарения в пользу несовершеннолетнего и передаче ему имущества в безвозмездное пользование; запретом на отчуждение недвижимого имущества ребенка, за исключением если отчуждение жилого помещения вызвано переменой места жительства несовершеннолетнего (пп. 4 п. 1 ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).**
- Согласно ГК РФ сделка по дарению имущества от родителя ребенку не предполагает никакого встречного предоставления, поскольку направлена на безвозмездное получение ребенком выгоды. Таким образом, если родитель собирается подарить своему несовершеннолетнему какое-то имущество, такая сделка не должна быть обусловлена никакими иными обстоятельствами, кроме увеличения имущества несовершеннолетнего за счет получения дара.

Однако ООиП в каждом конкретном случае должен исходить из интересов ребенка, и общих интересов семьи, поскольку семья является естественной и наилучшей формой устройства несовершеннолетнего и родители, действующие добросовестно, руководствуются, прежде всего, интересами своих детей.

- сделка по дарению родителем доли в праве собственности на свою квартиру ребенку **выступала условием сохранения достигнутого имущественного уровня несовершеннолетнего, сохранения ему права на жилищную собственность.** Доля в праве собственности на квартиру, принадлежащая ребенку, отчуждалась, с тем, чтобы вырученные от продажи денежные средства вложить в строительство более благоустроенного жилого помещения – индивидуального жилого дома. Для того, чтобы ребенок не оставался без жилья, и не произошло уменьшение его имущества без приобретения взамен иного имущества в семье было принято решение наделить несовершеннолетнего собственностью, принадлежащей родителю на период оформления и исполнения отношений по строительству нового жилья.
- В этом случае взаимосвязанные сделки формально были признаны ООиП как сделки, прикрывающие приобретение родителем доли в праве на квартиру ребенка и передачу ребенку взамен этой доли родителя в праве на иную квартиру, при том, что формально такие сделки (родственная мена, или дарение имущества ребенку взамен на отчуждение его собственности для вложения средств на общесемейные нужды) подпадают под запрет, предусмотренный п. 3 ст. 37 ГК РФ.

В конкретном рассматриваемом случае родитель ребенка мог обратиться в ООиП за предоставлением предварительного разрешения только на одну сделку - по отчуждению доли в праве на квартиру, принадлежащую несовершеннолетнему.

При рассмотрении отдельно планируемой сделки, ООиП должен руководствоваться:

- - **целями отчуждения** квартиры (доли),
- - **условиями отчуждения** (возмездность, соответствие цены сделки рыночным условиям, короткие сроки оплаты, переход права собственности на квартиру к покупателю только после получения расчета по сделке),
- - **направлением средств** от сделки на удовлетворение интересов ребенка и приобретение в собственность ребенка иного жилого помещения взамен отчуждаемого без ухудшения имущественного положения ребенка,
- - **выявлением дополнительных выгод** для несовершеннолетнего от сделки.

- При решении указанных вопросов **неизбежным условием предоставления ООиП предварительного разрешения на сделку должно было выступить приобретение на вырученные от продажи имущества несовершеннолетнего средства иного имущества (жилого помещения) либо зачисления денежных средств на счет несовершеннолетнего с последующим использованием этих средств на приобретение имущества в собственность ребенка.**
- При этом **отсутствие у несовершеннолетнего иного жилого помещения, в котором несовершеннолетний сможет проживать в случае продажи жилого помещения по сделке, на которую испрашивается разрешение ООиП, является значительным рисковым фактором при принятии решения об одобрении сделки с имуществом несовершеннолетнего.**

- В то же время ООиП необходимо учитывать материальный уровень семьи и сложившиеся на рынке цены на недвижимость, включая их отличия для строящегося и готового жилья, когда у семьи объективно отсутствует возможность купить ребенку (семье, включая ребенка) жилье или улучшить его прежде чем продать имеющееся или без продажи.
- Отношения по участию в строительстве жилья являются длящимися и более рискованными для включения в них несовершеннолетних, поэтому продажа имеющейся у ребенка квартиры (доли в праве на нее) с вложением средств в строящееся жилье не является лучшим вариантом для соблюдения имущественных интересов несовершеннолетнего без гарантированного предоставления ребенку взамен отчуждаемой собственности иного жилого помещения.

Рекомендация:

- Рассматривать во взаимосвязи указанные сделки необходимо, однако без применения к ним правила о притворности сделок, поскольку в таких случаях сделки по дарению имущества в пользу детей их родителями выступают гарантией сохранения имущественного уровня ребенка, имеющегося у него до продажи принадлежащей ребенку собственности.

- Следует отметить, что указанные более гибкие подходы, в т.ч. к правилу п. 3 ст. 37 ГК РФ, могут применяться в отношении детей, находящихся под родительским попечением, в случаях, когда не имеется сомнений в добросовестности исполнения родителями своих обязанностей и отсутствует информация о социально опасном положении детей. В отношении детей, оставшихся без попечения родителей, подход ООиП должен быть более формальным, строго в рамках тех ограничений и запретов, которые предусмотрены законодательством, поскольку дети, оставшиеся без попечения родителей нуждаются в повышенной заботе и охране со стороны государства.
- Можно рассмотреть как аналогичный случай, в котором применен механизм родственной мены, признанный в судебном порядке законным и отвечающим интересам несовершеннолетнего ребенка.

- В судебной практике фактически признаются легитимными сделки по родственной мене жилых помещений, когда жилое помещение, находящееся в собственности несовершеннолетнего, меняется на жилое помещение, находящееся в собственности его родственников, несмотря на общий запрет таких сделок в п. 3 ст. 37 ГК РФ. Условием допустимости и правомерности таких сделок в судебной практике выступают интересы ребенка, увеличение в результате мены размера имущества, поступающего в собственность ребенка взамен отчуждаемого, улучшение качества имущества несовершеннолетнего.
- Учитывая, что судебная практика подтверждает возможность предоставления в случае родственной мены разрешений ООиП на совершение таких сделок, уполномоченным органам опеки, попечительства и патронажа рекомендуется в целях процедурной экономии и в интересах, прежде всего, несовершеннолетних предоставлять разрешения на сделки по родственной мене, при отсутствии иных сомнений помимо формального ограничения п. 3 ст. 37 ГК РФ.

Средства материнского капитала

- Контроль ООиП за оформлением жилого помещения, приобретенного в долевую собственность родителей и детей, специально законодательством не предусматривается, поэтому указанное положение ФЗ от 29.12.2006 N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» часто не выполняется, и гарантированная доля ребенка в праве собственности на приобретаемое жилое помещение в порядке улучшения жилищных условий с использованием средств материнского капитала не оформляется.

Письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 11 октября 2016 г. N 03-05-06-03/59079 Об уплате государственной пошлины (нотариального тарифа) за удостоверение соглашения об определении размера долей в праве собственности супругов и их детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала и совместного имущества супругов

- *В связи с обращением по вопросу уплаты государственной пошлины (нотариального тарифа) за удостоверение соглашения об определении размера долей в праве собственности супругов и их детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала и совместного имущества супругов Департамент налоговой и таможенной политики в пределах своей компетенции сообщает следующее.*
- Согласно части 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (далее - Федеральный закон N 256-ФЗ) жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.
- При оформлении в общую долевую собственность родителей (супругов) и детей жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, супруги должны оформить соглашение о разделе той доли жилого помещения, которая приобретена на общие средства супругов, а также соглашение об определении размера долей родителей (супругов) и их детей.

соглашение о разделе той доли жилого помещения, которая приобретена на общие средства супругов

- В соответствии с пунктом 2 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.
- Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, направлено на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, т.е. обладает характерными для сделки признаками (статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- Таким образом, соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, является сделкой, требующей обязательного нотариального удостоверения.
- В силу статьи 22 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее - Основы о нотариате), по мнению Департамента, за нотариальное удостоверение соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должна уплачиваться государственная пошлина (нотариальный тариф) в соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 333.24 Налогового кодекса Российской Федерации, как за удостоверение сделок, предмет которых не подлежит оценке и которые в соответствии с законодательством Российской Федерации должны быть нотариально удостоверены, в размере 500 рублей.

соглашение об определении размера долей родителей (супругов) и их детей

- Что касается нотариального удостоверения соглашения об определении размера долей в праве собственности родителей (супругов) и их детей, то Федеральным законом N 256-ФЗ не установлено требование об обязательном удостоверении данного соглашения.
- По мнению Департамента, на основании статьи 22 Основ о нотариате за нотариальное удостоверение соглашения об определении размера долей родителей (супругов) и их детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала, должен взиматься нотариальный тариф в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 22.1 Основ о нотариате в размере 500 рублей, как за удостоверение сделок, предмет которых не подлежит оценке.
- **ВЫВОД:** Таким образом, учитывая, что соглашение о разделе общего имущества супругов включается в соглашение об определении размера долей в праве собственности супругов и их детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала и совместного имущества супругов, полагаем, что в данном случае указанные платежи суммируются.

- **Выходом из ситуации, связанной с отсутствием контроля ООиП за оформлением жилого помещения на средства материнского капитала является более внимательное и профессиональное отношение ООиП к сделкам, направленным на приобретение (строительство, реконструкцию) жилых помещений на средства материнского капитала с использованием средств ребенка.**
- **Как правило, одних средств материнского капитала является недостаточно для улучшения жилищных условий, и семья использует дополнительные источники, среди которых денежные средства членов семьи, включая несовершеннолетних, доходы от продажи принадлежащих членам семьи, в т.ч. детям, жилых помещений, кредитные средства. Таким образом, для расходования средств материнского капитала в целях улучшения жилищных условий семьи требуется совершить совокупность сделок, например, продать имеющееся жилое помещение, доля в праве на которое принадлежит несовершеннолетнему, получить кредит в банке под залог (ипотеку) приобретаемого нового жилого помещения. И уже данные сделки находятся под контролем ООиП.**
- **Для совершения сделки по отчуждению или залогоу (ипотеке) принадлежащего несовершеннолетнему жилого помещения требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства в силу ст. 37 ГК РФ, п. 1 ст. 21 ФЗ «Об опеке и**

Спорный вопрос:

- Необходимо ли **нотариальное удостоверение на сделку по ипотеке** жилого помещения, право на которое имеется у несовершеннолетнего или приобретается им?

Согласие ООиП на ипотеку жилого помещения или сделку по отчуждению ипотечного жилого помещения?

- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ Конституционного суда РФ от 17 февраля 2015 г. N 246-О**
-
- **ОБ ОТКАЗЕ В ПРИНЯТИИ К РАССМОТРЕНИЮ ЖАЛОБЫ ГРАЖДАНКИ МАТЮХИНОЙ АЛЛЫ ВЛАДИМИРОВНЫ НА НАРУШЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ЕЕ ЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО СЫНА АБЗАЦЕМ ВТОРЫМ ПУНКТА 1 СТАТЬИ 28, ПУНКТОМ 2 СТАТЬИ 37 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПУНКТОМ 5 СТАТЬИ 74 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)"**

Обстоятельства дела

- *Решением суда общей юрисдикции обращено взыскание на заложенное имущество - жилое помещение, принадлежащее гражданке А.В. Матюхиной, ее супругу и их несовершеннолетнему ребенку. В апелляционном определении, которым данное решение было изменено в части определения начальной продажной цены заложенного имущества, указано, что обязательства А.В. Матюхиной и ее супруга - созаемщиков по кредитному договору были обеспечены ипотекой квартиры, приобретенной с использованием кредитных средств, в силу закона, а согласие органов опеки и попечительства требуется лишь в случае передачи в залог уже принадлежащего несовершеннолетнему жилого помещения, а не приобретаемого на средства, полученные по кредитному договору, обязательство по возврату которых обеспечено залогом данного жилого помещения.*
- В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации А.В. Матюхина, действующая в интересах своего несовершеннолетнего сына, оспаривает конституционность примененных в деле с его участием положений Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 данного Кодекса (абзац второй пункта 1 статьи 28), опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного; порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным законом от 24 апреля 2008 года N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" (пункт 2 статьи 37), а также пункта 5 статьи 74 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в соответствии с которым ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограничено дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.
- По мнению заявительницы, оспариваемые законоположения противоречат статьям 7 (часть 2), 38 (часть 1) и 40 (часть 2) Конституции Российской Федерации, поскольку не требуют получения разрешения органа опеки и попечительства при возникновении ипотеки при приобретении квартиры в собственность несовершеннолетнего на средства, полученные по кредитному договору.

Позиция КС РФ

- Пункт 5 статьи 74 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", определяющий, что ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных, направлен, в свою очередь, на защиту прав граждан, перечисленных в данной норме (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 октября 2013 года N 1673-О).
- При этом, как следует из части 4 статьи 19 Федерального закона "Об опеке и попечительстве", получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства на заключение кредитного договора и договора займа в целях обеспечения жилым помещением подопечного требуется в случае заключения таких договоров опекуном от имени подопечного, выступающего заемщиком, или дачи согласия на их заключение попечителем. Кроме того, в силу части 1 статьи 21 того же Федерального закона опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.
- Таким образом, рассматриваемые в системной взаимосвязи с иными нормами, направленными на обеспечение интересов несовершеннолетних при распоряжении принадлежащим им имуществом законными представителями, оспариваемые законоположения не могут расцениваться как нарушающие перечисленные в жалобе конституционные права несовершеннолетнего ребенка заявительницы, приобретение которым, как вытекает из представленных судебных постановлений, доли в праве собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием кредитных средств, подразумевало возникновение залога жилого помещения, обеспечивающего обязательства родителей ребенка по возврату кредита, в силу закона.

"Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)

- **Если жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, не было оформлено в общую собственность родителей и несовершеннолетних детей, при разрешении спора о разделе общего имущества супругов суду следует поставить указанный вопрос на обсуждение сторон и определить доли детей в праве собственности на данное жилое помещение.**
- **Наличие обременения в виде ипотеки на приобретенный за счет средств материнского (семейного) капитала объект недвижимости (жилой дом, квартиру) не может служить основанием для отказа в удовлетворении требования супругов о разделе данного имущества и определении долей детей в праве собственности на это имущество.**

- Объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского (семейного) капитала, находится **в общей долевой собственности супругов и детей.**
- **Доли в праве собственности на жилое помещение,** приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение.
- **Доли родителей и детей** в праве собственности на жилой дом, приобретенный исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала, являются равными.
- **Приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, размер которой позволяет выделить в пользование изолированное жилое помещение,** свидетельствует об улучшении жилищных условий семьи лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал.

**ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ № 2 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда Российской
Федерации 6 июля 2016 г.**

- **Объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского капитала, находится в общей долевой собственности супругов и детей.**
- Б.В. обратился в суд с иском к Б.Ю. с учетом уточненных требований о разделе в равных долях объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) общей площадью 51,8 кв. м, мотивируя свои требования тем, что состоял с ответчиком в браке, спорное имущество является совместно нажитым. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения определением суда апелляционной инстанции, иск удовлетворен. За Б.В. признано право собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на объект незавершенного строительства (индивидуальный жилой дом). Право собственности Б.Ю. на $\frac{1}{2}$ доли спорного объекта прекращено.

ООиП, рассматривая вопрос о предоставлении разрешения на сделку по привлечению средств несовершеннолетнего для строительства жилого помещения в многоквартирном доме следует проверять:

- - законность способа привлечения средств гражданина согласно закону. Это исключит привлечение средств несовершеннолетнего на долевое строительство самовольной постройки, а также других способов создания объектов недвижимости, в т.ч. мошеннических, без гарантий, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,
- - наличие у застройщика права на привлечение средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома (ст. 3 закона),
- - соответствие договора участия в долевом строительстве обязательным нормативно установленным в законе условиям (ст. 4 закона),
- - соблюдение застройщиком процедуры государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (ст. 17 закона)
- - соблюдение застройщиком условия страхования своей гражданской ответственности (ст. 15.2 закона).
-

- **ООиП необходимо оценить возможность исполнения договора несовершеннолетним участником долевого строительства, источники средств для оплаты стоимости объекта по договору, продолжительность строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, наличие у ребенка в собственности или на праве пользования иного жилого помещения для проживания в период строительства нового объекта недвижимости.**
- **Привлечение денежных средств несовершеннолетних для приобретения строящегося жилья возможно только теми способами, которые перечислены в ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**
- **Это такие способы привлечения средств граждан, как:**
- **заключение договора участия в долевом строительстве;**
- **выпуск эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;**
- **жилищно-строительный и жилищный накопительный кооператив в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.**

Документы для рассмотрения вопроса о согласовании Договора долевого участия в строительстве:

- Учредительные документы застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
- Разрешение на строительство.
- Проектная декларация на строящийся объект -МКД и подтверждение ее размещения (опубликования).
- Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.
- Проект договора о долевом участии в строительстве, с указанием цены приобретаемого объекта.
- Подтверждение выпиской из ЕГРП государственной регистрации первого ДДУ.
- Подтверждение выпиской из ЕГРП отсутствие регистрации ДДУ на рассматриваемый объект квартиру.
- Поручительство банка в порядке, установленном [статьей 15.1](#) Федерального закона № 214-ФЗ.
- Подтверждение страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном [статьей 15.2](#) Федерального закона № 214-ФЗ.

**Жилищно-строительный кооператив: членство с 16 ЛЕТ,
1 Жилищно-строительный кооператив строит одновременно только - 1 ДОМ**

- Для принятия решения об участии несовершеннолетнего в качестве члена жилищно-строительного кооператива, являющегося допустимым способом привлечение средств граждан на долевое строительство объектов недвижимости, следует учитывать, что **согласно п. 2 ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах по достижении шестнадцати лет.**
- ЖСК может построить 1 дом - Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", **не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три (п. 3 ст. 110 ЖК РФ)**

Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома – ст. 123.1 ЖК РФ

Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в специализированной системе:

- устав;
- количество членов жилищно-строительного кооператива;
- разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;
- права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;
- местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;
- предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

Сделки по участию в строительстве для детей-сирот

- Применительно к детям, оставшимся без попечения родителей, ООиП не рекомендуется предоставлять положительные решения по участию детей в долевом строительстве либо приобретении жилых помещений в кредит под залог приобретаемой недвижимости в силу того, что для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей предусмотрена государственная гарантия жилищного обеспечения в виде предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда по достижении гражданами возраста 18 лет и окончания попечительства, окончания обучения в образовательной организации, окончания пребывания в организации для детей-сирот и др., что регламентировано ФЗ от 21.12.1996 N 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

НЕЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ в праве собственности на объект недвижимости

- **Несовершенными являются положения гражданского законодательства о правовом режиме долевой собственности, участникам которой выступают дети, обладающие незначительными по размеру долями в праве собственности, не позволяющими им реализовывать такое право в соответствии с его назначением.**
- **Так, согласно со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.**

несовершеннолетний может оказаться собственником незначительной по размеру доли в общей собственности на имущество

- Согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Однако, если такая незначительная доля принадлежит несовершеннолетнему в праве общей собственности на недвижимое имущество, в частности на жилое помещение положения п. 4 ст. 252 ГК РФ не могут быть реализованы ввиду запрета на совершение сделок по отчуждению недвижимого имущества, в т.ч. жилого помещения, если только это не связано с переменой места жительства или иными исключительными случаями (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое) в интересах ребенка (ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Требуются изменения в ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве», допускающие совершение сделок по отчуждению доли несовершеннолетнего в общей собственности на жилое помещение (иное недвижимое имущество), если доля малозначительна, не может быть выделена в натуре и несовершеннолетний не имеет существенного интереса в пользовании общим имуществом, а совершение сделки по отчуждению доли отвечает интересам ребенка

- При этом коллизия нормы п. 4 ст. 252 ГК РФ и ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве» может привести к тому, что пользование жилым помещением соразмерно принадлежащей незначительной доле в праве собственности на него будет ущемлять интересы несовершеннолетнего или окажется невозможным, а совершение сделки по отчуждению этой доли парализовано запретом ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве». В то время как получив рыночную компенсацию стоимости доли в общей собственности на жилое помещение, можно было бы реализовать иные потребности и интересы ребенка.

Рекомендация

- При решении вопросов о допустимости сделки по отчуждению принадлежащей несовершеннолетнему незначительной доли в праве общей собственности на объект недвижимости ООиП **рекомендуется руководствоваться критериями**, предусмотренными п. 4 ст. 252 ГК РФ, а также выявлять действительные интересы ребенка, исключительные обстоятельства, которые требуют высвобождения денежных средств ребенка за счет продажи такой доли. Необходимо, например, учитывать возможные расходы несовершеннолетнего для содержания имущества, доля в праве на которое незначительна, в надлежащем состоянии, возможность несения ребенком таких расходов, удаленность имущества от места жительства несовершеннолетнего и осуществления над ним опеки (попечительства) и в связи этим сложности, включая экономическую нецелесообразность, содержания такого имущества.

Преимущественное право приобретения доли в праве собственности на объект недвижимости – требуется ли разрешение ООиП

- Необходимо ли разрешение ООиП в случае дачи согласия законным представителем несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на отказ от преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на имущество.
- Положения ст. 37 ГК РФ должны рассматриваться в единстве с положениями ст. 250 ГК РФ, которая устанавливает преимущественное право покупки в случае отчуждения доли в праве общей собственности, защищая тем самым интересы остальных участников долевой собственности, связанные с владением и распоряжением общим имуществом, так как ставит их в привилегированное положение по отношению к посторонним лицам.
- Отказ от преимущественного права покупки является действием, влекущим прекращение вытекающего из отношений общей собственности права отказавшегося лица, и, соответственно, обязанности продавца продать именно ему отчуждаемую долю, а равно возникновение у продавца права на отчуждение доли в общей собственности другому избранному им лицу.
- Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, признаются сделками (статья 153 Гражданского кодекса РФ).
- Следовательно, отказ от принадлежащего подопечному преимущественного права покупки, влекущий уменьшение объема его прав как участника общей долевой собственности, относится к сделкам, на совершение которых в силу пункта 2 статьи 37 Гражданского кодекса РФ требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Из практики ВС РФ – по преимущественному праву приобретения доли

РЕШЕНИЕ от 15 августа 2007 г. N ГКПИ07-737

- Невыполнение указанного требования закона – **О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ РАЗРЕШЕНИИ ООиП** - может повлечь нарушение прав несовершеннолетнего, принадлежащих ему в связи с участием в общей собственности. *В частности, если родитель, являясь наряду с ним участником общей собственности, выражает свое согласие на совершение сделки с намерением самому воспользоваться данным правом в ущерб интересам ребенка, либо когда другой родитель настаивает на реализации несовершеннолетним, обладающим достаточными средствами для покупки, преимущественного права приобретения отчуждаемой доли, либо когда законный представитель и несовершеннолетний заблуждаются в последствиях отказа от имеющегося права на приобретение доли и т.п.*
- Выяснение действительного желания и возможности реализации несовершеннолетним участником долевой собственности принадлежащего ему преимущественного права покупки, мнения обоих родителей, наличия или отсутствия противоречия между интересами родителей и детей, когда родители в силу пункта 2 статьи 64 Семейного кодекса РФ не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, и других обстоятельств, имеющих значение для защиты интересов несовершеннолетнего, входит в компетенцию органов опеки и попечительства, **поэтому недостаточным является разъяснения нотариусом последствий отказа от преимущественного права покупки.**