

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ И ОТЧУЖДЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Костромина Виктория Александровна

магистрант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области Государственный университет «Дубна», РФ, г. Дубна

Для настоящего времени характерно увеличение значимости того момента, который имеет отношение к обеспечению защиты правомочий жилищного формата у лиц, которые не достигли совершеннолетнего возраста. Дело в том, что они включаются в число такой социальной группы, которая выступает в качестве наиболее уязвимой. Не только родные, но и третьи лица очень часто исполняют такие деяния, которые не отвечают заинтересованности тех, кто не достиг совершеннолетнего возраста. Обстоятельством, которое повлияло на совершение выше указанных деяний, выступает неприязненные отношения между родными, третьими лицами, или же корысть со стороны совершеннолетних. Часто подобные разногласия необходимо решать в механизме суда. Родителем может быть направлено исковое заявление о том, чтобы несовершеннолетний был признан в качестве потерявшего, либо не получающего правомочие использования жилья, предпринимая попытки выселить и лишить места прописки. Данное подтверждает то, что подобные люди выражают пренебрежение по отношению к собственным обязательствам. В подобных ситуациях требуется качественная защита со стороны законодательства тех, у кого отсутствует возможность исполнить собственные правомочия, так как они не достигли определенного возраста[1].

Часто в практической работе суда и юриспруденции случаются ситуации, при которых структуры опеки не дают разрешение на выполнение тех или иных соглашений с жильем, владельцем коего выступает лицо, которое младше 18 лет, или же человек, который не был признан в качестве дееспособного в соответствии с судебным заключением, учитывая положения, установленные ст. 27 ГК России. Исходит указанное от того, что правомочия подобного владельца вполне вероятно могут не быть исполнены во время соглашения, в котором участвует недвижимое имущество.

Гражданское, жилищное и семейное законодательство регулирует жилищные права ребенка, которые относят к особому виду его имущественных прав. Гражданское и жилищное право придают детям -носителям соответствующих прав и обязанностей - то, как они могут сами реализовать свои права и обязанности, и как это оценивается на законодательном уровне. Статус несовершеннолетних в гражданском и жилищном праве кардинально отличается от аналогичного статуса в семейном праве. Закон предварительно оценивает способность детей принимать взвешенные решения, адекватно реагировать на действительность, что является показателем их зрелости и служит критерием для установления пределов реализации правосубъектности несовершеннолетнего.

На две условные группы подразделяются права несовершеннолетних в области совершения сделок с недвижимыми объектами. К первой группе относят права несовершеннолетних, не относящихся к числу собственников жилого помещения. Ко второй группе относят права несовершеннолетних - собственников либо сособственников объекта недвижимости. Право собственности как главное вещное право и право пользования как ограниченное вещное право - таковы основания для реализации права несовершеннолетних на жилое помещение[2].

Правовой режим недвижимого имущества несовершеннолетнего регулируется ст. 20 Федерального закона «Об опеке и попечительстве». Недвижимые вещи - это объекты,

перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Так гласят положения ст. 130 ГК РФ.

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимость и сделки с ней, должны осуществить государственную регистрацию в Едином государственном реестре право собственности и иные вещные права на объекты недвижимости, а также возникновение таких прав, их переход, прекращение и ограничение.

Нельзя безвозмездно отчуждать имущество несовершеннолетнего. Основания для отчуждения недвижимого имущества таковы:

- принудительное обращение взыскания;
- возмездный договор, который заключается к выгоде несовершеннолетнего;
- возмездный договор, заключаемый при смене места жительства;
- возмездный договор в целях, связанных с жизнью и здоровьем несовершеннолетнего.

Органы опеки и попечительства, следуя ч. 4 ст. 21, обязаны в случаях отсутствия разрешения на совершение сделки потребовать от имени подопечного расторжения договора в судебном порядке, за исключением случаев, когда договор заключался к выгоде несовершеннолетнего. При расторжении договора имущество подопечного возвращается, а убытки, связанные со сторонами договора, возмещаются опекуном (попечителем) в установленном законом порядке. Следуя положениям ГПК РФ, органы опеки и попечительства должны направить иск в районный суд в отношении контрагента сделки с недвижимостью. Основанием для направления такого иска в суд служит территориальная подсудность контрагента сделки с объектом недвижимости[3].

Предварительное разрешение на совершение сделки со стороны территориального подразделения органов опеки и попечительства обязательно на следующие формы сделок с недвижимым имуществом:

- жилое помещение, принадлежащее несовершеннолетнему на праве собственности, отчуждается;
- доля, принадлежащая несовершеннолетнему в праве общей долевой собственности на жилое помещение, также отчуждается;
- в залог (ипотеку) передаётся жилое помещение, собственником которого является несовершеннолетний;
- на жилое помещение, собственником которого является несовершеннолетний, осуществляется принудительное взыскание;
- порядок подачи заявления о распоряжении материнским капиталом на основании ч. 2 ст. 7 Закона о дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей;
- если, согласно ст. 252 ГК РФ, несовершеннолетний участвует в разделе общего имущества, находящегося в долевой собственности;
- а также другие виды сделок с объектами недвижимости[4].

Далее рассмотрим дело о покупке объекта вторичной недвижимости. В числе собственников объекта недвижимости числились несовершеннолетние. Данное дело рассматривалось судами первой и второй инстанций, которые находились на территории Челябинской области. В итоге спорное дело было рассмотрено в Верховном суде РФ[5].

Квартира, где двум несовершеннолетним принадлежало по одной трети доли, была выставлена на продажу их матерью. Органы опеки и попечительства дали разрешение на

совершение сделки, но выдвинули условие - продажа квартиры возможна при одновременной покупке аналогичного жилого помещения с выделением несовершеннолетним по одной трети доли. Срок уведомления уполномоченного органа о покупке объекта недвижимости составлял один месяц.

Но продавец квартиры, вопреки установленной договорённости с органами опеки и попечительства, не приобрела жилое помещение, в котором необходимо было выделить доли своим детям. На основании данного нарушения сделка аннулировалась. Законный представитель несовершеннолетних нарушил условие, указанное в разрешении. Уполномоченные органы требовали признать сделку недействительной на основании ст. 168 ГК РФ.

Доводы покупательницы квартиры, приведённые в суде:

- Разрешение органов опеки на сделку незаконно. В документе не сказано, как производить расчёт с несовершеннолетними продавцами, не установлено, на какой счёт переводится сумма, за которую были проданы доли детей.

- Согласие отца детей на совершение сделки при составлении разрешения не было получено. Покупательница также не знала о том, что продавец квартиры обязывалась купить жильё несовершеннолетним собственникам доли.

Городской суд признал доводы органов опеки обоснованными, ссылаясь в решении на основания ст. 167 ГК РФ, в которой сказано про последствия недействительности сделки. Челябинским областным судом было вынесено противоположное решение, в котором отказывалось в удовлетворении требований органов опеки и истицы.

Договор купли - продажи квартиры не может быть признан недействительным даже несмотря на то, что продавец жилого помещения не купила другое помещение своим детям и нарушила условие разрешения органов опеки на сделку. Так гласит апелляция. Были соблюдены процедуры, сделка законна, и оснований для её прекращения нет. Такая позиция основана на ст. 168 ГК РФ.

В Верховный суд РФ был направлен иск от районного отдела опеки и попечительства. В окончательном решении суда было сказано, что первая инстанция совершила ошибку, вынесла решение на основании ст. 167 ГК РФ. В данной статье нет оснований для аннулирования сделки, но они указаны в ст. 168 и ст. 173.1 ГК РФ.

Ни одна из вышеуказанных статей не была взята во внимание первой инстанцией, а апелляцией было вынесено неверное истолкование нормы, на которую делалась ссылка. Вариант ст. 168, на котором было основано решение областного суда, утратил свою силу. Необходимо было уточнение со стороны апелляции, каковы основания для оспаривания истцом сделки. Нужно было определить значимость обстоятельств для спора и влияние их на аннулирование сделки или свидетельство её ничтожности. Такого указания, вынесенное Судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда РФ.

Положения статьи 173.1 прописаны отдельные причины, при наличии которых есть возможность признать в качестве недействующих соглашения, на исполнение коих отсутствует одобрение третьего лица, структуры организации, структуры государства, структуры муниципалитета. Судебная структура области не взяла во внимание указанные положения. Заявитель думал, что отсутствовали причины для заключения об исполнении соглашения с получением одобрения от структуры опеки. Лицо, в отношении которого было написано исковое заявление, не получило одобрение, при наличии которого можно было бы осуществлять реализацию недвижимого имущества, не обеспечивая владельцев, которые не достигли совершеннолетнего возраста, подобным жильем. ВС России посчитал, что подобное мнение достаточно значимо. Судебный орган обратил внимание на то, что полномочия несовершеннолетних лиц не были исполнены. Отсутствуют доказательные источники о том, что финансы, которые были получены от реализации недвижимости, были направлены на счет в банке несовершеннолетних, либо же они были расходованы на них. Было определено заключение о необходимости вновь изучить разногласие.

Учитывая данное, ВС России предоставил объяснение тому, на чем необходимо остановиться при исполнении соглашений с недвижимым имуществом, в числе владельцев которого имеются лица, которые не достигли совершеннолетнего возраста. В той ситуации, если не учесть положения, которые установлены статьями 167, 168, 173.1 ГК России, то соглашение с недвижимым имуществом есть возможность разорвать как такое, которое не исполняет правомочия на жилье у владельцев недвижимого имущества, которые не достигли совершеннолетнего возраста.

Исполнение малолетним правомочия на то, чтобы распоряжаться жилищем, которое находится у него в собственности, исходит как от количества его дееспособности, так и от имения преждевременного дозволения структур опеки.

Иное правило установлено в п. 4 ст. 292 ГК РФ для случаев отчуждения жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, не являющийся собственником этого помещения, где требуется получения согласия органов опеки и попечительства.

При этом не указывается, что такое согласие должно быть предварительным. Данная формулировка дает возможность неоднозначного толкования. На наш взгляд, в обоих названных случаях необходимо указание именно на предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

В связи с этим предлагается п. 4 ст. 292 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается *с предварительного разрешения* органа опеки и попечительства».

Список литературы:

1. Шиловская, А. Л. Проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / А. Л. Шиловская // Государственные, социально - экономические и общественные науки. - 2017. - № 4. - С. 14.
2. Курманбаев, М. М. Жилищные права несовершеннолетних / М. М. Курманбаев // Право и практика - 2018. - № 2. - С. 180.
3. Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об опеке и попечительстве» и Федеральному закону «Об актах гражданского состояния» / Под ред. П. В. Крашенинникова. -М.: Статут, 2018. - С. 465.
4. Тарасова, А. Е. Жилищные права несовершеннолетних: особенности реализации и защиты / А. Е. Тарасова. - Москва; Берлин: Директмедиа Паблишинг, 2019. - С. 412.
5. Козлова, Н. Осторожно, дети. Верховный суд разъяснил, на что обращать внимание при покупке вторичного жилья // Российская газета. - 2020. - № 39 (8093). С. 48.