

Дзуцева Алина Эльбрусовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Проблемы правоприменения при реализации права собственности
несовершеннолетним**

Аннотация. В данной статье рассмотрены проблемные моменты правоприменительной практики и пробелы действующего законодательства по вопросу отчуждения имущества законными представителями несовершеннолетнего. Предложены пути решения указанных проблем.

Ключевые слова: право собственности, имущественные права, отчуждение имущества, законный представитель, несовершеннолетний.

На протяжении последних лет в сфере правоприменения выявлен ряд проблем, связанных с реализацией права на распоряжение имуществом лица, не достигшего совершеннолетия, его законными представителями. Проблемы связаны в т.ч. с недостаточной нормативной регламентацией отчуждения по договорам купли-продажи жилых помещений, применительно к которым не достигшее совершеннолетия лицо выступает в качестве собственника. Недостаточным является в т. ч. нормативное регулирование процесса предоставления органом опеки и попечительства разрешения на совершение связанных с отчуждением имущества, в частности сделок, вследствие которых имущество подопечного уменьшается.

Затруднения обусловлены наличием в законе указание на уменьшение стоимости имущества подопечного. При буквальном восприятии данного нормативного указания можно заключить, что реализация предполагающей отчуждение имущества сделки с принадлежащим подопечному имуществом не

должна сопровождаться сокращением стоимости данного имущества. При этом судебные органы рассматривают уменьшение стоимости принадлежащего подопечному имущества как тождественное уменьшению его имущества. Подобный подход обусловлен следующим – Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ (ред. от 01.03.2020) «Об опеке и попечительстве» содержит одну формулировку [3], а ГК РФ – формулировку, являющуюся более общей [1; 2]. Указанный подход не является обоснованным, в силу того, что если имущество уменьшается, уменьшается и доля, которая принадлежит не достигшему совершеннолетия лицу, оцениваемая не в денежной сумме, но в метрах квадратных, отчуждение которой должно сопровождаться предоставлением равнозначной. Предусматривается равенство по площади приобретаемой доли доле, которая отчуждается (или приобретаемая доля должна быть больше, чем отчуждаемая). Стоимость имущества может быть уменьшена и тогда, когда сумма получаемых от продажи денежных средств, которые должны поступить на счет подопечного, должна соответствовать величине средств, за которую состоялось приобретение имущества.

Существует потребность в детализации существующей формулировки либо введению другой формулировки в отношении отчуждения принадлежащего подопечному имущества посредством, к примеру, объединения понятий «обуславливающих уменьшение имущества подопечного либо стоимости его имущества» [4, с. 35].

Таким образом, уменьшение стоимости принадлежащего подопечному имущества либо стоимости данного имущества выступает в качестве единственного основания для того, чтобы орган опеки и попечительства вынес отказ в предоставлении разрешения в отношении совершения связанных с отчуждением указанного имущества сделок. При этом понимание уменьшения является различным в каждой конкретной ситуации. Какие-либо иные основания для вынесения отказа не предусматриваются ни ГК РФ, ни ранее упомянутым ФЗ № 48-ФЗ. Подобное обстоятельство представляет собой вторую проблему анализируемой темы.

Наряду с указанными законодательными актами регулирование предоставления органом опеки согласия в отношении совершения связанных с отчуждением имущества не достигшего совершеннолетия лица сделок обеспечивается административными регламентами. Подобные регламенты предусматривают в виде оснований для отказа в предоставлении связанной с выдачей разрешения услуги следующее:

1) предоставленные заявителем документы, заявление содержат сведения, которые не соответствуют либо противоречат друг другу, сведения, не соответствующие критерию достоверности.

2) заявитель предоставил комплект документов, являющийся неполным, либо не предоставил необходимые документы и заявление;

3) заявление подало лицо, которое не является должным заявителем [5, с. 30].

С учетом изложенного, ни в законодательстве РФ, ни в региональном законодательстве не предусматривается полный перечень оснований, по которым орган опеки и попечительства вправе отказывать в предоставлении разрешения на то, чтобы принадлежащее несовершеннолетнему имущество было отчуждено.

При этом на основе изучения практики правоприменения необходимо выделить в качестве оснований для вышеуказанного отказа следующие:

– не представлены являющиеся достаточными доказательства направленности отчуждения объекта недвижимости, который принадлежит не достигшему совершеннолетия лицу, на то, чтобы им была получена выгода материального характера либо улучшены его жилищные права;

– вследствие отчуждения недвижимого имущества, которое принадлежит не достигшему совершеннолетия лицу, условия проживания данного лица ухудшаются (к примеру, отчуждается квартира, приобретается дом или комната; площадь приобретаемого объекта меньше, чем отчуждаемого; приобретаемый объект удален от центрального района населенного пункта);

- не указано, что отчуждение осуществляется для того, чтобы купить иное жилое помещение;
- приобретение жилого помещения не происходит одновременно с отчуждением, отсутствует предварительный договор купли-продажи;
- на счет не достигшего совершеннолетия лица не перечислены денежные средства от отчуждения имущества.

Указанные основания отсутствуют в т. ч. и в административных регламентах, и указаны только в решениях судебных органов. В этой связи практика правоприменения является противоречивой. Необходимо предусмотреть ориентировочный (либо полный) перечень возможных оснований, наличие которых будет обуславливать отказ органа опеки и попечительства в предоставлении разрешения произвести отчуждение принадлежащего подопечному имущества (речь не об основаниях отказа в оказании соответствующей услуги, но об основаниях отказа предоставления разрешения).

Необходимо обратить внимание на то, что перечни документов, требующихся для получения разрешения на то, чтобы совершать сделки, вследствие которых принадлежащее подопечному имущество будет отчуждено, также являются различными. Существует потребность обеспечить единообразие в данном вопросе для того, чтобы исключить причины, обуславливающие затруднения в правоприменении.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 10.11.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 10.11.2020).

3. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ (ред. от 01.03.2020) «Об опеке и попечительстве» [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 10.11.2020).

4. Крюкова Е.С., Савельева Н.М. К вопросу о правах несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2018. № 1.

5. Пряженникова К.В. Проблемы правоприменения при реализации права собственности несовершеннолетним в гражданском праве России: Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Наука. Общество. Образование» / Под ред. Е.В. Барашевой. Иркутск: ООО «Сетевой институт дополнительного профессионального образования», 2018.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 7