

Никифорова Надежда Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Правовые последствия недействительных сделок с
несовершеннолетними**

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы недействительности сделок с участием несовершеннолетних и их правовые последствия недействительности.

Ключевые слова: сделка, недействительность сделок, последствия недействительных сделок, юридический факт, участие несовершеннолетних.

В современном развивающемся мире сделки выступают основным институтом правового регулирования. Согласно гражданского законодательства под сделками понимают «действия как граждан, так и юридических лиц, которые направлены на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

Сделки являются юридическим фактом, которые порождают гражданские правоотношения, в частности имущественные. Имущественные правоотношения, в свою очередь, требуют детальной проработки и серьезного подхода к правовому регулированию.

Одной из причин заключения неправомерных сделок является низкая правовая культура граждан и слабая юридическая грамотность. Для примера можно привести стандартное квартирное дело одной семьи; дело касалось конкретных людей, однако, ситуация была настолько типичной, что спор оказался не частным.

В суд обратилась женщина с иском к бывшему супругу, суть иска заключалась в том, что супруг подарил постороннему человеку свою долю в их общей квартире. А в квартире еще живут и их общие дети, другого жилья дети не имеют, поэтому действия бывшего супруга нарушают права детей. Договор дарения по своей сути является обыкновенной сделкой купли-продажи.

Дело рассматривал районный суд и отказал истице, городской суд согласился с выводами районного, что нарушения прав детей в действиях бывшего супруга нет. Истица обратилась в Верховный суд Российской Федерации. Судебная Коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации согласилась с истицей. Во-первых, судьи напомнили, что по законодательству сделка, не соответствующая требованиям закона — ничтожна. Также сделка, совершенная с целью заведомо противной основам правопорядка или нравственности — так же ничтожна.

В 292 статье Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что отчуждение жилого помещения, где есть дети, надо проводить только с согласия органов опеки и попечительства [2].

Верховный суд Российской Федерации упомянул Пленум № 13-П от 08.06.2010 года, в котором также были рассмотрены правовые коллизии, касающиеся детей, жилья и отчуждения [5].

В качестве доводов Верховный суд Российской Федерации привел и статьи Конституции Российской Федерации, согласно которым права и свободы гражданина не должны нарушать права и свободы других лиц. То есть родители при отчуждении принадлежащего им на правах собственности жилья «не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних» [5].

Верховный суд разъясняет, что при отчуждении собственником жилого помещения, в котором есть дети, должен соблюдаться баланс прав. В соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации родители несут полную ответственность за детей и за то, где и как они живут.

Следующая из возможных причин заключения сделок, противоречащих закону является стремление людей всеми возможными способами удовлетворить свои материальные потребности, даже нарушая права других граждан. В качестве примера, к данной причине, можно привести пример, граждане приняли решение продать недвижимость, которой владеют 3 собственника, в том числе 2 несовершеннолетних ребенка. Для проведения сделки, в соответствии с российским законодательством, были получены все необходимые документы, в том числе и распоряжение Органов опеки и попечительства с разрешением на отчуждение долей несовершеннолетних детей. В распоряжении органов опеки и попечительства содержалось определенное условие, согласно которому доли несовершеннолетних детей могут быть отчуждены в случае зачисления на счета детей сумм эквивалентных долям детей в недвижимости в срок до 01 марта 2021 года. Сделка была нотариальной и состоялась в середине января 2021 года, в договоре купли-продажи недвижимости, составленном нотариусом, также указано условие о зачислении денежных средств на счета детей в срок до 01 марта 2021 года.

Однако после государственной регистрации сделки и получении денежных средств в полном объеме, законные представители несовершеннолетних детей пренебрегли распоряжением органов опеки и попечительства и не зачислили денежные средства на счета детей. Но в приобретенной квартире законными представителями были выделены доли на обоих детей в долях эквивалентным в предыдущей квартире.

Формально права детей в конечном результате не были нарушены. Но если рассмотрим ситуацию с юридической точки зрения, то сделка была проведена с нарушением законодательства, соответственно, должна быть признана недействительной.

Важное разъяснение по поводу этого сделала Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации. Сделку нельзя признать недействительной ссылаясь только на 167 статью Гражданского кодекса Российской Федерации.

Смысл заключается в том, что органы опеки и попечительства выдавая распоряжение с разрешением на отчуждение долей несовершеннолетних детей не выступает в сделке гарантом и не страхует от возможных рисков и проблем.

В случае если условие органов опеки и попечительства не выполняется, то уже проведенная сделка купли-продажи признается незаконной и является сделкой противоречащей закону в соответствии со ст. 168 ГК РФ. В таких ситуациях суды удовлетворяют иски о признании договора купли-продажи квартиры недействительным.

В своих решениях суды ссылаются на ст. 167 ГК РФ, в которой говорится «о последствиях недействительности сделок», ст. 168 ГК РФ «Сделка, противоречащая закону» и ст. 173.1 «Сделка без необходимого в силу закона согласия государственного органа». Органы опеки и попечительства разрешают сделку с квартирой при соблюдении определенных условий, в противном случае сделку отменяют.

Следует обратить внимание на сделки с недвижимостью, при которых используется материнский семейный капитал. В соответствии с частью 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению [3].

Согласно п. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки [6].

Как отметил Конституционный суд в своем определении от 18 июля 2017 г. № 1619-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан П. И. и П. на нарушение их конституционных прав частью 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации», в части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ во избежание нецелевого использования средств материнского (семейного) капитала федеральный законодатель установил требование о необходимости оформления жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность родителей и детей [1; 3; 6].

Вместе с тем, руководствуясь необходимостью обеспечения разумного баланса диспозитивного и императивного методов правового воздействия в данной сфере, а также вытекающими из Конституции Российской Федерации (статья 8, статья 19, части 1 и 2, статья 35 части 1 и 2) общепризнанными принципами неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота, федеральный законодатель закрепил в данной норме для лиц, в собственность которых должно быть оформлено жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, возможность определения их долей в праве собственности на такое жилое помещение по их соглашению [4; 7].

Таким образом, ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, рассматриваемая в системе действующего правового регулирования, признана обеспечить защиту прав и баланс интересов всех собственников жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, равно как и п. 1 ст. 168 ГК РФ о недействительности сделки, нарушающей требование закона или иного правового акта, который развивает положение статьи 15 (часть 2) Конституции Российской Федерации об обязанности граждан и их объединений соблюдать

Конституцию Российской Федерации и законы и закрепляет способ защиты прав заинтересованных лиц (определения Конституционного суда Российской Федерации от 18 октября 2012 года № 1996-О, от 24 октября 2013 года № 1585-О, от 20 марта 2014 года № 608-О, от 16 июля 2015 года № 1669-О и др.) не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права заявителей, указанные в жалобе.

Таким образом, сделка по отчуждению жилого помещения, приобретенного за счет средств материнского (семейного) капитала, может быть признана недействительной в связи с тем, что помещение не было оформлено в общую собственность родителей и детей (апелляционное определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного суда Удмуртской Республики от 26 марта 2012 года по делу № 33а-689, решение Камышинского городского суда Волгоградской области от 14 сентября 2011 года по делу № 2-2397/11).

Поскольку оформить в общую собственность необходимо именно жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, по мнению автора, наделение детей правом собственности на иное жилое помещение не может свидетельствовать о соблюдении требований Закона № 256-ФЗ.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 4398. 1 июля.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 08.07.2021) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.08.2021).

3. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.08.2021).

4. Определение Конституционного суда РФ от 18.07.2017 № 1619-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Пестерева Федора Николаевича и Пестеревой Надежды Леонидовны на нарушение их конституционных прав частью 4 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.08.2021).

5. Постановление Конституционного суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.08.2021).

6. Васенева М.А. О признании сделки недействительной // Бизнес в законе. 2009. № 5.

7. Гамбаров Ю.С. Недействительность сделок: ничтожные и оспоримые сделки // Закон. 2010. № 11.