

Глушенкова Ирина Петровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение родителями сделок с недвижимым имуществом несовершеннолетних

Аннотация: В статье рассматриваются основы правового регулирования имущественных отношений с участием несовершеннолетних, включая осуществление органами опеки и попечительства контроля за сделками с жилыми помещениями, затрагивающими права и интересы несовершеннолетних детей. Автором исследуется вопрос об обеспечении соблюдения законных имущественных прав несовершеннолетнего.

Ключевые слова: органы опеки и попечительства, несовершеннолетний, материнский (семейный) капитал, доля в праве собственности на недвижимое имущество.

Объектом жилищных прав выступает жилое помещение, которым согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания.

© Одним из способов приобретения ребенком права собственности на жилое помещение, согласно Федеральному закону от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», является использование средств (части средств) материнского (семейного) капитала.

Направление средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий предусмотрено ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ. Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, должно быть оформлено в общую собственность членов семьи получателя средств материнского капитала (супруга (супруги), детей) с определением размера долей по соглашению всех дееспособных членов семьи. При этом требование об обязательном нотариальном удостоверении данного соглашения законодательством Российской Федерации не установлено [3].

Верховный суд РФ обратил внимание на принцип соответствия долей в зависимости от объема собственных средств, вложенных в покупку жилья родителями (в том числе средств, принадлежащих каждому из родителей, не являющихся совместно нажитыми), а также средств материнского капитала. Доли детей в общем имуществе определяются пропорционально их доле в материнском капитале [4].

Обязательство по передаче доли в праве собственности не устанавливается как обременение в ЕГРП, однако его неисполнение влечет неблагоприятные последствия, как для самого собственника, так и для покупателей недвижимости в виде признания сделки недействительной. Конституционный суд Российской Федерации в абз. 1 п. 3 Постановления от 8 июня 2010 года № 13-П указал на то, что забота о детях, их воспитание является обязанностью родителей, недопустимо ущемление прав ребенка, создание ему немотивированного жизненного дискомфорта. Родители при отчуждении принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних детей, и, во всяком случае, их действия не должны приводить к лишению детей жилища [2].

В соответствии с абзацем 4 пункта 10 (4), подпунктом «д» пункта 11, подпунктом «в» пункта 12, подпунктом «ж» пункта 13 постановления Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862 «О

Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (далее – Правила), в случае направления средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий, лицо, получившее сертификат, одновременно с документами, указанными в пункте 6 указанных Правил, представляет засвидетельствованное в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменное обязательство лица (лиц), в чью собственность оформлено жилое помещение, приобретаемое с использованием средств (части средств) материнского капитала, либо являющегося стороной сделки или обязательств по приобретению или строительству жилого помещения, оформить указанное жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Учитывая изложенное, у ребенка в силу закона признается право собственности на долю в жилом помещении, приобретенном частично или полностью за счет средств материнского капитала.

При наличии не выполненного обязательства по оформлению объекта недвижимости с несовершеннолетним ребенком в общую долевую собственность, отчуждение недвижимого имущества свидетельствует о неисполнении взятых на себя обязательств при распоряжении средствами материнского капитала, что противоречит целям и задачам Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [5]. Из обзора судебной практики, связанного с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 22.06.2016 следует, что в случае неисполнения родителями обязательств по оформлению жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность с участием детей доли родителей и детей в общей собственности определяются судом исходя из

равенства их долей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение.

Согласно части 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу абзаца второго п. 1 ст. 28 и пунктов 2 и 3 ст. 37 ГК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 60 СК РФ родители несовершеннолетнего не вправе совершать сделки по отчуждению его имущества без предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Специальный порядок совершения родителями, как законными представителями своих несовершеннолетних детей, сделок с принадлежащим детям имуществом, закрепленный положениями гражданского и семейного законодательства (статьями 28 и 37 ГК РФ, статьей 64 Семейного кодекса Российской Федерации) в их взаимосвязи, направлен на защиту прав и интересов несовершеннолетних [2].

После передачи детям доли в праве собственности на недвижимость, приобретенной с использованием средств материнского капитала, все сделки с данной недвижимостью до достижения детьми 18 лет требуют предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

В соответствии с п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и п.1 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» 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 в наем (в аренду) в безвозмездное пользование или залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также других сделок, ведущих к уменьшению имущества несовершеннолетнего. В законодательстве установлен лишь перечень сделок, на совершение которых

требуется разрешение органа опеки и попечительства, но не приведен перечень обстоятельств, при которых орган опеки и попечительства вправе отказать в выдаче разрешения на совершение сделки или обязан дать согласие.

По общему правилу, сделка должна соответствовать интересам несовершеннолетнего, не должна ущемлять его имущественные права или законные интересы. С учетом требований закона органы опеки и попечительства, проверяя законность сделки по отчуждению недвижимости, должны устанавливать, соответствует ли она интересам несовершеннолетнего и не ухудшаются ли условия проживания несовершеннолетнего, не уменьшается ли его собственность в случае, если несовершеннолетний является собственником квартиры [6].

При отсутствии документов, подтверждающих наличие гарантии сохранению детям их прежнего имущественного положения, в том числе сохранение его прав на пользование жилым помещением, а также исходя из того, что материнский капитал был использован в целевых назначениях, для улучшения жилищных условий, оснований для выдачи предварительного разрешения не имеется.

При предоставлении документов, в том числе подтверждающих оформление на несовершеннолетних доли собственности в жилом помещении, приобретенном с привлечением средств материнского капитала, органами опеки и попечительства возможно рассмотрение вопроса о выдаче предварительного разрешения на заключение кредитного договора (договора займа) от имени ребенка, выступающего в данном случае созаемщиком, и передачу жилого помещения, сособственником которого является несовершеннолетний, в залог кредитной организации, осуществляющей рефинансирование долга родителей ребенка.

Также очень много проблем возникает у семьи в части рефинансирования ипотечного кредитования при использовании средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий.

У детей в силу закона признается право собственности на долю в жилом помещении, приобретенном частично или полностью за счет средств материнского капитала. При оформлении жилого помещения по Договору долевого участия родители несовершеннолетних являются созаемщиками ипотечного кредитования и ответственными за возвращение кредита.

Учитывая, что несовершеннолетние дети не являются созаемщиками по кредитному договору, в силу положений пункта 4 статьи 60 СК РФ, согласно которым ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка, ч. 4,5 ст.19 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», п.1, ст.1, п.1, ст.6 Федерального закона № 102 «Об ипотеке» имущество несовершеннолетних не может быть передано в залог кредитным организациям, если обязательства по кредитным обязательствам оформлены только на родителей несовершеннолетних.

Соответственно при обращении в органы опеки и попечительства родители не могут получить соответствующее согласие на рефинансирование ипотечного кредитования родителей, а банки отказываются предоставлять услуги рефинансирования без согласия органов опеки и попечительства. Хотя на эту процедуру предварительное разрешение органов опеки не требуется в соответствии с нормами действующего законодательства, так как отчуждение имущества несовершеннолетнего не происходит, но возникает обязательство наделяния несовершеннолетних собственностью в ипотечной квартире.

Оформление нового займа происходит на условиях, при которых необходимо в качестве залога передать второй кредитной организации объект недвижимости, который находится в залоге у первой кредитной организации.

Учитывая, что при рефинансировании кредитные обязательства родителей (одного из родителей) перед первой кредитной организацией будут закрыты (долг погашен), кредитная организация должна снять с жилого помещения обременение в виде залога и передать жилое помещение его собственникам (родителям (одному из родителей) несовершеннолетнего).

Приведенные правовые нормы направлены на обеспечение прав и законных интересов несовершеннолетних при отчуждении принадлежащего им имущества.

Согласие органов опеки и попечительства на отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям в соответствии со статьями 26, 28, 37 Гражданского кодекса Российской Федерации должны быть получены перед совершением сделки с целью обеспечить соблюдение законных имущественных прав несовершеннолетнего и только реальное соблюдение этих прав ребенка является критерием оценки действительности сделки [1].

В данной сфере очень много не решенных проблем. Вопрос нуждается во всесторонней проработке, вплоть до урегулирования и внесения изменений на законодательном уровне.

Это обусловлено тем, что в ситуации, сложившейся на сегодняшний день, граждане часто становятся заложниками использования материнского капитала в целях улучшения жилищных условий детей, а именно не имеют возможности в дальнейшем беспрепятственно продавать имущество, приобретенное с использованием средств материнского капитала, для улучшения жилищных условий с привлечением ипотеки, так как банки отказываются включать несовершеннолетних детей в число созаемщиков.

Вопрос о выдаче разрешения на залог недвижимости (ипотеку) рассматривается в органах опеки и попечительства как совершение сделок с имуществом несовершеннолетних детей, и предварительное разрешение на отчуждение имущества несовершеннолетних выдается только при условии приобретения на их имя другого недвижимого имущества.

Литература

1. Постановление Конституционного суда РФ от 8 июня 2010 года № 13-П [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).

2. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2020 г. по делу № 33-6492/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).

3. Апелляционное определение СК по гражданским делам Иркутского областного суда от 02 июля 2019 г. по делу № 33-5132/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).

4. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г. по делу № 33-53157/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 20.02.2018 № 11-КГ17-34 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).

6. Письмо Минюста России от 15.07.2020 № 12/79244-МБ «О виде и форме сделки, заключаемой во исполнение обязательства получателя государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, по приобретению объекта недвижимости в общую долевую собственность супруга и детей» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.10.2021).