

УДК 347.235

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ  
ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ:  
НОТАРИАЛЬНЫЙ И  
СУДЕБНЫЙ АСПЕКТЫ**

**Самойлова А.С.<sup>1</sup>**

*студент,*

*Белгородский государственный университет,*

*Белгород, Россия*

**Аннотация**

В статье исследуются правовые механизмы защиты имущественных прав несовершеннолетних при совершении сделок с жилыми помещениями. На основе анализа действующего законодательства, судебной практики и доктринальных источников рассматриваются полномочия органов опеки и попечительства, нотариальная защита прав детей, а также судебный порядок оспаривания сделок, совершенных с нарушением интересов ребенка. Выявляются коллизии и пробелы в правовом регулировании, включая различие терминологии в Гражданском кодексе РФ и Федеральном законе «Об опеке и попечительстве», неопределенность понятия «благоприятные условия», недостаточность ответственности законных представителей за недобросовестные действия. Формулируются предложения по унификации законодательства, усилению роли нотариуса и совершенствованию судебной защиты имущественных прав несовершеннолетних.

---

<sup>1</sup> Научный руководитель – Яковлев Валерий Иванович, доцент кафедры гражданского права и процесса, кандидат юридических наук, доцент, Белгородский государственный университет, Белгород, Россия

**Ключевые слова:** несовершеннолетние, жилые помещения, имущественные права, органы опеки и попечительства, нотариат, судебная защита, сделки с недвижимостью, добросовестность.

***ENSURING PROPERTY RIGHTS OF MINORS IN RESIDENTIAL REAL ESTATE TRANSACTIONS: NOTARIAL AND JUDICIAL ASPECTS***

***Samoilova A.S.***

*Student,*

*Belgorod State University,*

*Belgorod, Russia*

**Abstract**

The article examines legal mechanisms for protecting property rights of minors in residential real estate transactions. Based on an analysis of current legislation, judicial practice and doctrinal sources, the powers of guardianship and custodianship bodies, notarial protection of children's rights, as well as the judicial procedure for challenging transactions made in violation of a child's interests are considered. Collisions and gaps in legal regulation are identified, including the difference in terminology in the Civil Code of the Russian Federation and the Federal Law «On Guardianship and Custodianship», the uncertainty of the concept of «favorable conditions», the insufficiency of liability of legal representatives for bad faith actions. Proposals are formulated to unify legislation, strengthen the role of the notary and improve judicial protection of property rights of minors.

**Keywords:** minors, residential premises, property rights, guardianship and custodianship bodies, notariat, judicial protection, real estate transactions, good faith.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище и недопустимость его произвольного лишения (ст. 40). Несовершеннолетние, будучи одной из наиболее уязвимых в социальном и

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

правовом отношении категорий граждан, нуждаются в повышенной защите своих жилищных и имущественных прав. Семейный кодекс РФ провозглашает принцип приоритетной защиты прав и интересов несовершеннолетних (п. 3 ст. 1), однако практика свидетельствует о многочисленных нарушениях, особенно в сфере совершения сделок с жилыми помещениями, где дети выступают собственниками или пользователями. Ущемление прав детей при отчуждении недвижимости является одним из самых распространенных оснований признания сделок недействительными [1].

Правовой статус несовершеннолетнего в имущественных отношениях определяется объемом его дееспособности. Согласно ст. 28 ГК РФ за малолетних (до 14 лет) сделки с недвижимостью совершают от их имени родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают такие сделки самостоятельно, но с письменного согласия законных представителей (п. 1 ст. 26 ГК РФ). Ключевым инструментом защиты интересов ребенка выступает контроль со стороны органов опеки и попечительства. В силу п. 2 ст. 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, обмену, дарению имущества подопечного, сдаче его внаем, в залог, а также любых иных сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Аналогичные требования установлены ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве», которая дополнительно требует разрешения органа опеки в случаях, когда действия законного представителя могут повлечь уменьшение стоимости имущества подопечного [1].

Как справедливо отмечается в литературе, формулировка ст. 19 названного Закона, говорящая о «сделках, влекущих уменьшение стоимости имущества», является более удачной по сравнению с «уменьшением имущества» в ст. 37 ГК РФ, поскольку позволяет охватить ситуации, когда при сохранении формальной площади приобретает объект худшего качества или в менее престижном районе [5]. Это терминологическое расхождение порождает неопределенность и

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

требует унификации. Кроме того, в доктрине и практике остается открытым вопрос о том, что именно понимать под «более благоприятными условиями» при замене жилья. Если органы опеки зачастую ориентируются исключительно на площадь помещения, то специалисты призывают к комплексной оценке, включающей степень износа дома, развитость инфраструктуры, экологическую обстановку и иные факторы, влияющие на качество жизни ребенка [5]. Представляется, что такой подход в большей степени отвечает интересам несовершеннолетнего.

Однако даже при наличии формального согласия органа опеки права детей нередко нарушаются вследствие недобросовестности родителей. В судебной практике встречаются многочисленные примеры, когда законные представители, получив разрешение на продажу жилья с условием приобретения равноценного, впоследствии уклоняются от выполнения этого условия. Так, в одном из дел мать, продав  $\frac{1}{4}$  доли ребенка в трехкомнатной квартире, купила двухкомнатную, но отказалась оформлять ее на детей. Суд удовлетворил иск органов опеки о признании сделок недействительными и применении двусторонней реституции [2]. В другом случае Верховный Суд РФ указал, что несоблюдение условия о покупке аналогичного жилья и отсутствие доказательств зачисления средств от продажи на счет ребенка или их расходования в его интересах влекут недействительность сделки [4]. Особую тревогу вызывают случаи мошенничества с материнским капиталом, когда родители путем фиктивных договоров купли-продажи ветхого жилья или займов «обналичивают» средства государственной поддержки, причиняя ущерб и государству, и детям. Судебная практика идет по пути привлечения виновных к уголовной ответственности, однако это не решает проблему восстановления нарушенных прав ребенка [2].

В механизме защиты имущественных прав несовершеннолетних значительная роль отводится нотариату. Нотариус, действуя от имени государства, выполняет превентивную функцию, снижая риск возникновения конфликтов и имущественных потерь [3]. С 2015 года законодатель ввел Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему, что стало дополнительной гарантией законности. Нотариус не только проверяет наличие согласия органа опеки, но и оценивает его законность и обоснованность. При выявлении противоречий, например, когда согласие выдано на условиях, явно ущемляющих интересы ребенка, нотариус вправе отложить совершение нотариального действия до получения нового, соответствующего законодательству разрешения [3]. Кроме того, нотариус участвует в оформлении обязательств по использованию средств материнского капитала, что способствует защите будущих прав несовершеннолетних.

Тем не менее, не все авторы считают нотариальную форму достаточной гарантией. Высказываются предложения о необходимости более активного вовлечения нотариуса в контроль за исполнением условий сделок, например, путем установления обязанности по обеспечению сохранности объекта недвижимости до достижения ребенком совершеннолетия [5]. Заслуживает внимания и идея о целесообразности закрепления в Гражданском процессуальном кодексе РФ права Уполномоченного по правам ребенка на предъявление исков в защиту прав несовершеннолетних, что повысило бы эффективность судебной защиты.

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что при рассмотрении споров о жилищных правах детей суды исходят из приоритетной защиты их интересов. Так, в определениях Верховного Суда РФ неоднократно подчеркивалось, что несовершеннолетний не утрачивает право пользования жилым помещением даже при выезде из него, поскольку в силу возраста не может самостоятельно выбрать место жительства [5]. Снятие ребенка с регистрационного учета без предоставления равноценного жилья признается незаконным. При разрешении споров о месте жительства ребенка учитывается комплекс факторов: материальное положение родителей, их моральный облик, условия проживания, заключение органа опеки.

Однако эффективность судебной защиты снижается из-за недостатков законодательства. В частности, ст. 37 ГК РФ и ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» не содержат четкого указания на последствия совершения сделки без предварительного разрешения органа опеки. Пункт 4 ст. 21 Закона предписывает органу опеки обратиться в суд с требованием о расторжении такого договора, если он заключен не к выгоде подопечного. Между тем, расторжение договора влечет прекращение обязательств на будущее время и по общему правилу не предполагает возврата исполненного (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Очевидно, что в данном случае речь должна идти о недействительности сделки как противоречащей закону (ст. 168 ГК РФ) [1]. Следует согласиться с мнением ученых, предлагающих прямо закрепить в ст. 37 ГК РФ положение о ничтожности сделок, совершенных в нарушение требований о получении разрешения органа опеки [1].

Кроме того, нуждается в уточнении и круг лиц, на которых распространяются ограничения по распоряжению имуществом подопечного. Статья 37 ГК РФ формально адресована опекунам и попечителям, однако правоприменительная практика демонстрирует неоднозначный подход к применению этих ограничений к родителям и усыновителям. Имели место судебные решения, отказывавшие в признании сделки недействительной на том основании, что запрет на возмездные сделки между опекуном и подопечным не распространяется на родителей [1]. Лишь вмешательство вышестоящих инстанций позволило исправить ситуацию. Для устранения подобных коллизий целесообразно дополнить ст. 37 ГК РФ прямым указанием на то, что предусмотренные ею ограничения и запреты в равной мере действуют в отношении родителей и усыновителей несовершеннолетних.

Особого внимания заслуживает проблема защиты прав несовершеннолетних, являющихся пользователями жилых помещений, но не собственниками. Действующая редакция п. 4 ст. 292 ГК РФ требует согласия органа опеки на отчуждение жилья, в котором проживают несовершеннолетние

Дневник науки | [www.dnevnikaui.ru](http://www.dnevnikaui.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

члены семьи собственника, лишь в случаях, когда они находятся под опекой или попечительством либо остались без родительского попечения, и при условии, что затрагиваются их права и интересы. Подобное регулирование не согласуется с п. 2 ст. 37 ГК РФ, запрещающим сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, к числу которых относится и право пользования жилым помещением. Более того, отсутствие контроля за соблюдением жилищных прав детей, не являющихся собственниками, на практике приводит к ситуациям, когда родители продают единственное жилье, приобретая взамен помещение худшего качества и меньшей площади, а органы опеки лишены законных оснований вмешаться. Представляется необходимым восстановить прежнюю редакцию п. 4 ст. 292 ГК РФ, предусматривавшую обязательное получение согласия органа опеки во всех случаях отчуждения жилья, где проживают несовершеннолетние.

Подводя итог, следует признать, что система защиты имущественных прав несовершеннолетних при совершении сделок с жилыми помещениями требует дальнейшего совершенствования. В качестве первоочередных мер предлагается:

- 1) унифицировать терминологию ГК РФ и Федерального закона «Об опеке и попечительстве» в части оснований для получения разрешения органа опеки, заменив «уменьшение имущества» на «уменьшение стоимости имущества»; 2) нормативно закрепить критерии «благоприятных условий» для замены жилья, обязав органы опеки учитывать не только площадь, но и качественные характеристики приобретаемого помещения; 3) дополнить ст. 37 ГК РФ положением о ничтожности сделок, совершенных с нарушением правил о предварительном разрешении органа опеки; 4) прямо указать в ст. 37 ГК РФ, что установленные ею ограничения распространяются на родителей и усыновителей; 5) восстановить обязательность получения согласия органа опеки при отчуждении жилья, в котором проживают несовершеннолетние пользователи; 6) ввести административную ответственность родителей за совершение заведомо невыгодных для ребенка сделок с жильем, предусмотрев возможность компенсации причиненного ущерба под контролем органов опеки. Реализация

Дневник науки | [www.dnevnikaui.ru](http://www.dnevnikaui.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

данных предложений позволит усилить защиту жилищных и имущественных прав несовершеннолетних, снизить количество злоупотреблений со стороны законных представителей и повысить эффективность нотариального и судебного контроля.

### **Библиографический список:**

1. Ростовцева Н.В. Защита прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом // Российское право: состояние, перспективы, комментарии. – 2019. – № 3. – С. 61–71.
2. Семина А.В. Добросовестность родителей в сделках с недвижимым имуществом несовершеннолетних на примере законодательства и судебной практики России / А.В. Семина // Образование и право. – 2024. – № 4. – С. 289–293.
3. Литвинова Д.Г. Специфика нотариальных действий, направленных на защиту имущественных прав несовершеннолетних граждан / Д.Г. Литвинова. – 2017. – № 13. – С. 1–4.
4. Жумагазиева М.С. Права несовершеннолетних собственников при сделках с недвижимостью / М.С. Жумагазиева. – 2021. – № 5-3 (116). – С. 1–3.
5. Бондарчук А.Д. Некоторые проблемы, связанные с защитой жилищных прав несовершеннолетних / А.Д. Бондарчук, Н.А. Столбин // Молодой ученый. – 2023. – № 18 (465). – С. 303–305.