

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМИ ГРАЖДАНАМИ

ЗАЙЦЕВА Светлана Петровна

кандидат педагогических наук

доцент кафедры государственных и гражданско-правовых дисциплин

Тамбовский филиал АНКО ВО «Российский новый университет»

г. Тамбов Россия

Статья посвящена анализу процесса заключения договора купли-продажи жилого помещения с несовершеннолетними гражданами. По результатам исследования были выявлены проблемные ситуации, которые предлагается решить, путем законодательного внесения изменений в механизм работы органов опеки и попечительства, а также действий покупателя при совершении купли-продажи жилых помещений.

Ключевые слова: договор купли-продажи, органы опеки и попечительства, государственная регистрация, государственная поддержка.

Договор купли-продажи жилой недвижимости является широко используемым инструментом для оформления прав на жилье в современном имущественном обороте.

Большинство договоров купли-продажи жилых помещений заключаются между гражданами, что обусловлено главной функцией жилой недвижимости – предназначением для проживания.

По общему правилу, стороной сделки может быть дееспособное физическое лицо, жилая недвижимость которому принадлежит на праве собственности или ином законном основании, дающем право распоряжения ею.

В последние годы отмечается значительный рост правонарушений, связанных с незаконным отчуждением жилья, принадлежащего социально незащищенным лицам, несовершеннолетним, недееспособным или ограниченными в дееспособности гражданам.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки купли-продажи жилья с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя, так же, как и ограниченные в дееспособности граждане – с согласия попечителя.

Прежде всего рассмотрим особенности дачи согласия на сделку несовершеннолетнего, находящегося на родительском попече-

нии. В данном случае, важно ответить на вопрос – достаточно ли письменного согласия одного из родителей несовершеннолетнего или необходимо согласие обоих родителей.

Многие исследователи семейного права полагают, что достаточно одобрения любого из родителей. Такого мнения придерживаются Б.М. Верзуб, Э. Псарева, А.Е. Чефранова и другие авторы. Однако представляется, что данный вывод не соответствует принципу семейного права о равных правах родителей на воспитание своих детей.

Следует согласиться с Е.Л. Невзгодиной, по мнению которой право на представительство в отношении своих детей принадлежит каждому родителю в равной мере и должно осуществляться, как и иные права в отношении детей, с обоюдного согласия родителей [1, с. 90].

В этой связи, сделка купли-продажи жилой недвижимости, заключенная при наличии согласия одного родителя и отсутствии согласия другого, будет считаться оспоримой, и может быть признана в судебном порядке недействительной по иску родителя, не дававшего согласие, если будет доказано, что сделкой нарушены права и законные интересы несовершеннолетнего. На практике встречаются случаи, когда такая сделка не может быть признана недействительной по формальным основаниям, только ввиду отсутствия согласия второго ро-

дителя, так как была совершена на выгодных условиях для ребенка.

Рассматривая ситуацию, связанную с необходимостью получения согласия всех законных представителей, возникает практический вопрос о возможности отказа в государственной регистрации перехода права собственности и самой сделки в случае отсутствия согласия одного из законных представителей. Ответ на данный вопрос кроется в ответе на другой вопрос: возможно ли вообще отказать в государственной регистрации прав, основанных на оспоримой сделке. Отвечая на данный вопрос, следует обратиться к статье 10 Конституции РФ, которая закрепляет, что исполнительная власть, к коей относится система регистрационных органов, не может подменять собой судебную власть.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ оспоримая сделка недействительна только в силу признания ее таковой судом, а это спор о праве, который исполнительный орган власти в лице регистрационной службы разрешать не имеет права. Соответственно, сделка купли-продажи жилой недвижимости, заключенная без согласия законного представителя (одного из них), подлежит государственной регистрации, как и переход права по ней, но является оспоримой и может быть признана недействительной в судебном порядке.

Акцентируем внимание, еще на одном существенном факте – любое юридическое действие, в том числе и заключение договора, является изъявлением воли.

Гражданское законодательство исходит из того, что содержание воли и волеизъявление должны представлять единство. Данное единство представляется, в положении – «право не может иметь дело с такими психическими процессами, которые не получают никакого внешнего выражения. Воля, не объективировавшаяся вовне, не имеет значения для права».

Сложным вопросом в рамках рассматриваемой темы является – вопрос о совпадении или несовпадении волеизъявления несовершеннолетнего лица, с волеизъявлением законного представителя.

Следует сказать, что отсутствие полной дееспособности у несовершеннолетних не

свидетельствует об отсутствии воли, ведь не обладающие полной дееспособностью граждане не могут выражать волеизъявление самостоятельно, поэтому сделки за них осуществляют их представители. Следовательно, в ситуации, где волеизъявление несовершеннолетнего гражданина не совпадает с волеизъявлением законного представителя, нужно рассматривать данные сделки как сделки с пороками воли, и считать, что право на жилое помещение утрачено помимо воли несовершеннолетнего. Подчеркнем, что в силу психофизического состояния несовершеннолетние не могут в полной мере оценить значимость для них волеизъявления представителей, однако государство гарантирует защиту и поддержку данной категории граждан, по средствам обеспечения функционирования института дачи согласия органом опеки и попечительства.

Орган опеки и попечительства в каждом конкретном случае устанавливает, соответствует ли воля несовершеннолетнего волеизъявлению его законного представителя, и соответственно дает или отказывает в согласии на совершение сделки. Проверка действительных желаний и намерений несовершеннолетнего, исходя из его интересов, и есть задача органа опеки и попечительства. Иное, позволяло бы лишить несовершеннолетнего жилья в случаях, когда его законный представитель действует от его имени недобросовестно.

Работа органов опеки и попечительства по контролю над отчуждением жилой недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним гражданам, является важным механизмом реализации и защиты их прав. Однако законодательство, регулирующее вопросы участия органов опеки и попечительства в таких сделках противоречиво и непоследовательно. Так, в соответствии с ГК РФ органы опеки и попечительства контролируют отчуждение жилой недвижимости родителями и опекунами малолетних, а в случаях с несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет – только попечителями. То есть исходя из смысла норм Гражданского кодекса РФ, сделки несовершеннолетних от 14 до 18 лет, находящихся на родительском попечении,

выпадают из-под контроля органов опеки и попечительства, и родители вправе давать согласие на отчуждение жилой недвижимости своим детям, не обращаясь в орган опеки и попечительства.

С другой стороны, в соответствии с п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного. То есть, Семейный кодекс распространяет контроль органов опеки и попечительства, в том числе на родителей несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет [2].

Следует сказать, что различие в положении детей в зависимости от статуса их законных представителей типичны для российского законодателя.

Действительно, подобное различие существует и для детей, членов семьи собственника отчуждаемой жилой недвижимости (п. 4 ст. 292 ГК РФ). С другой стороны, подобные различия нарушают принцип равенства детей, ведь зачастую интересы несовершеннолетних детей нарушаются в результате родительского злоупотребления, при этом возраст ребенка значения не имеет. Думается, контроль органов опеки и попечительства в виде дачи согласия на отчуждения жилой недвижимости должен осуществляться всегда и в случае, если несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет находится на родительском попечении.

В настоящее время в российской правовой системе до конца не сформировался механизм дачи согласия органами опеки и попечительства на отчуждение недвижимого имущества несовершеннолетних. Так, Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24.04.2008 N 48-ФЗ содержит общие правила о том, когда недвижимое имущество не подлежит отчуждению, однако нужно учитывать, что он распространяется только на граждан, находящихся под опекой и попечительством. К даче согласия родителям на отчуждение недвижимости, принадлежащей их детям, названный закон не применяется. Поэтому спорным является вопрос о том, в каких случаях орган опеки и попечительства

вправе отказать родителям в отчуждении жилой недвижимости несовершеннолетних [3].

Несоблюдение требования ГК РФ о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст. 168, п.1 ст. 167 ГК).

Уже упомянутый ФЗ РФ «Об опеке и попечительстве» предусмотрел еще один гражданско-правовой способ защиты интересов подопечного с помощью предъявления иска о расторжении договора, заключенного без согласия органа опеки и попечительства. В силу п. 4 ст. 21 названного закона при обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства, последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. При расторжении такого договора имущество, принадлежащее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Это еще одно противоречие ФЗ РФ «Об опеке и попечительстве» Гражданскому кодексу РФ. Исходя из смысла норм гражданского законодательства расторжение договора (ст. 450-453 ГК РФ) возможно только до его исполнения, т.к. надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ). Как правило, о факте заключения договора купли-продажи жилой недвижимости без согласия органа опеки и попечительства становится известно уже после государственной регистрации перехода права собственности и расчета с продавцом. Кроме того, можно ли говорить, что неполучение согласия органа опеки и попечительства является ненадлежащим исполнением продавцом своей обязанности. Думается, что нет. Получение разрешения органа опеки и попечительства - это обязательное, установленное законом условие действительности сделки, связанное с контроль-

ными действиями третьих лиц, не являющихся в сделке сторонами, а соответственно оно не имеет к исполнению сторонами взаимных обязательств никакого значения. В соответствии со ст. 168 ГК РФ такая сделка должна считаться ничтожной как противоречащая действующему законодательству.

Таким образом, сделки купли-продажи жилых помещений, заключенные несовершеннолетними гражданами, имеют особенности, связанные с повышенной защитой прав и закон-

ных интересов. Одним из правовых средств защиты интересов названных граждан является институт опеки и попечительства.

Представляется необходимым создание в российском законодательстве механизма защиты финансовых интересов подопечных альтернативными способами, указание в законе исчерпывающих оснований для отказа в даче согласия на сделку, идентичного правового регулирования сделок, заключенных малолетними и несовершеннолетними старше 14 лет.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Невзгодина Е.Л. Представительство по советскому гражданскому праву. [Текст]. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 1980. – 156 с.
2. Семейное кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. N 1 ст. 16.
3. Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24.04.2008 N 48-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 апреля 2008 г. N 17 ст. 1755.

LEGAL FEATURES OF CONCLUDING THE AGREEMENT OF PURCHASE AND SALE OF RESIDENTIAL PREMISES WITH MINOR CITIZENS

ZAYTSEVA Svetlana Petrovna

PhD in Pedagogical Sciences

Associate Professor of the Department of State and Civil Law Disciplines

Tambov branch of the Russian New University

Tambov Russia

The article is devoted to the analysis of the process of concluding a contract for the sale of residential premises with minors. According to the results of the study, problematic situations were identified that are proposed to be resolved by legislatively amending the mechanism of work of guardianship and guardianship authorities, as well as the actions of the buyer when buying and selling residential premises.

Key words: sale and purchase agreement, guardianship and guardianship authorities, state registration, state support.