

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Участие органов опеки и попечительства в сделках с недвижимостью несовершеннолетних

С 1 января 2016 года вступили в силу изменения федерального законодательства¹, в соответствии с которыми введено обязательное нотариальное удостоверение сделок:

- ✓ по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу²;
- ✓ по продаже земельной доли³;
- ✓ связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки⁴;
- ✓ по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным⁵.

По закону, юные граждане до 18 лет могут владеть недвижимым имуществом, но, в отличие от взрослых членов общества, не вправе самостоятельно им распоряжаться. Согласно Семейному и Гражданскому кодексам РФ⁶, операции с собственностью несовершеннолетних находятся под контролем государства в лице органов опеки и попечительства. В связи с этим, хотелось бы порассуждать о роли и полномочиях данной структуры исполнительной власти.

Органы опеки на страже детских интересов

На территории Российской Федерации несовершеннолетним считается лицо, не достигшее возраста полной дееспособности - 18 лет. Малолетние граждане (до 14 лет) полностью лишены возможности совершать юридические действия без ведома и согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей, опекунов и попечителей. С момента получения паспорта в 14 лет ситуация несколько меняется: подростки уже могут сами принимать решение по отдельным вопросам, затрагивающим их интересы, и подписывать документы. Но только с письменного согласия взрослых, которые всё еще несут за них ответственность.

Возникает вопрос: если есть законные представители, обязанные заботиться о ребенке и, в том числе, о его имуществе, для чего нужны органы опеки и попечительства?⁷ Основная функция данной государственной структуры – надзор за соблюдением прав и интересов несовершеннолетних – во всех сферах. К сожалению, не каждый родитель достаточно серьезно относится к своим обязанностям. В практике Уполномоченного немало случаев, когда семьи (намеренно или случайно) вступают в сделки, которые могут не только ухудшить жилищно-бытовые условия ребенка, но вовсе лишить его крыши над головой. В свою очередь, ООП призваны подстраховывать от подобных ситуаций: проконтролировать, чтобы в результате операций с недвижимостью, принадлежащей юному гражданину, доля ребенка не уменьшилась, а условия проживания не ухудшились:

Пример из практики: Братьям Орловым после гибели родителей досталась трехкомнатная квартира в Московском районе Санкт-Петербурга. Детей взяла под опеку знакомая семья Татьяна Ивановна, которая буквально через год отправила мальчишек в кадетский корпус, а сама, не уведомив социальные службы, сдала квартиру в аренду. Однако этим дело не ограничилось. Женщина попыталась организовать размен сиротского жилья: вместо «трешки» в сталинском доме

¹ Федеральный закон от 29.12.2015 №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

² Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2016) статья 24

³ Там же, статья 24.1

⁴ Там же, статья 30

⁵ Там же, статья 30

⁶ В соответствии со статьей 60 Семейного кодекса РФ и статьями 26, 28, 37 Гражданского кодекса РФ

⁷ Далее - ООП

приобрести несовершеннолетним опекаемым две квартиры-студии в новостройках Ленинградской области. Не добившись одобрения органов опеки и попечительства, Татьяна Ивановна решила действовать в обход - обратилась к Уполномоченному по правам ребенка с просьбой «пресечь нарушение детских прав» и добиться от местной администрации необходимого согласия «в интересах несовершеннолетних сирот». Правозащитник оперативно связалась со специалистами округа, побеседовала с братьями Орловыми и, убедившись, что намерения опекуна вовсе не чисты, привлекла к урегулированию ситуации правоохранительные органы. Таким образом, действия мошеннического характера удалось предотвратить. Впоследствии опекун была освобождена от обязанностей по воспитанию детей.

Когда требуется разрешение органов опеки?

Предварительно, оговоримся: если ребенок лишь зарегистрирован в квартире и не является собственником жилья, никаких разрешений от органов опеки не требуется. В ином случае, на совершение сделок с недвижимостью необходимо получить письменное согласие в местной администрации⁸. В частности, когда речь идет о таких операциях как:

- ✓ купля-продажа;
- ✓ дарение недвижимости, собственником которого является несовершеннолетний;
- ✓ залог недвижимого имущества, собственником которого является несовершеннолетний;
- ✓ обмен недвижимого имущества несовершеннолетнего;
- ✓ раздел недвижимого имущества несовершеннолетнего;
- ✓ выдел доли из недвижимого имущества несовершеннолетнего;
- ✓ другие сделки, влекущие за собой изменение (уменьшение) недвижимого имущества несовершеннолетнего;
- ✓ оформление сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав;
- ✓ раздел его имущества или выдел из него долей;
- ✓ любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного;
- ✓ отказ наследуемого имущества, если вступление в наследство противоречит интересам несовершеннолетнего⁹.

Также следует отметить, что опекаемые дети находятся на особом контроле ООП¹⁰, поэтому все сделки, производящиеся с их движимым и недвижимым имуществом, нуждаются в одобрении местной администрации.

Можно ли обойтись без согласований с ООП? Нет, нельзя. Нарушение порядка обращения в данные органы влечет за собой срыв сделки, либо признание ее недействительной, поскольку ООП вправе наложить запрет на регистрационные действия с имуществом несовершеннолетнего.

Какие документы нужны для получения разрешения?

Для получения разрешения на сделку с недвижимостью требуется подготовить определенный пакет документов. Четкого перечня нет ни в одном нормативном акте, поэтому на разных территориях требования могут отличаться. Но, как правило, незначительно.

Помимо документов, удостоверяющих личность, могут потребоваться правоустанавливающие документы на продаваемую и приобретаемую недвижимость: технический паспорт; кадастровый номер земельного участка (если приобретается индивидуальное жилое строение); выписка из Единого государственного реестра прав об отсутствии арестов и запретов на приобретаемое имущество. В случае, если ребенок является собственником доли в продаваемой квартире, но не прописан в ней, необходимо предоставить выписку из домовой книги с места его регистрации. Также, могут запросить

⁸ В соответствии со статьей 60 Семейного кодекса РФ и статьями 26, 28, 37 Гражданского кодекса РФ

⁹ Гражданский кодекс РФ, ст.37, ст.1167

¹⁰ В соответствии с Федеральным законом от 24.04.2008 N 48-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «Об опеке и попечительстве»

справку формы №9, свидетельство о заключении/расторжении брака и иные значимые на взгляд специалистов документы.

Для совершения сделки требуется согласие обоих законных представителей, но при подаче заявления-уведомления, как правило, достаточно присутствия кого-то одного. Если же к семье имеются особые вопросы (стояли на учете, попадали в поле зрения субъектов профилактики и т.д.), сотрудники местной администрации могут потребовать присутствия всей семьи. В Гражданском и Семейном кодексах РФ на этот счет ничего не сказано, но спорить не стоит: препирательства в данном случае только затянут решение вопроса.

В итоге, сформированный пакет документов принимается местной администрацией, рассматривается в течение 30 дней, после чего издается распоряжение, содержащее в себе четкие указания, при каких условиях может быть совершена сделка.

Критерии оценки

Прежде чем одобрить операцию с недвижимостью, специалисты ООП должны понять, совершается ли этот шаг осознанно и в интересах ребенка. Стоит отметить, что четких критериев оценки не существует – вынесенное решение является преимущественно субъективным и учитывает целый ряд факторов:

- ✓ площадь приобретаемого объекта;
- ✓ техническое состояние объекта;
- ✓ расположение объекта;
- ✓ развитость инфраструктуры на прилегающей территории;
- ✓ социальные условия и т.д.

В сделке может быть отказано, если она приведет к сужению объема существующих имущественных прав ребенка или к нарушению его охраняемых законом интересов. Говоря простым языком, доля собственности несовершеннолетнего не должна уменьшиться, а жилищные условия – ухудшиться. К примеру, если ребенка из небольшой, но отдельной квартиры родители решают перевезти в просторную комнату общежития, вероятнее всего, они получают отказ. При этом обмен ветхого строения на новое, качественное жилье, даже уступающего по параметрам, может быть воспринят положительно.

Отдельный вопрос - приобретение строящегося жилья. Долевое строительство всегда сопровождается большим риском для покупателя. Поэтому, как показывает практика, органы опеки не одобряют сделку в том случае, готовность объекта составляет менее 70%, а в договорах долевого участия не фигурирует имя несовершеннолетнего.

Любое решение ООП можно попытаться оспорить в установленном судебном порядке. Для этого необходимо получить письменное уведомление об отказе в местной администрации и обратиться с заявлением в суд. Но, как показывает практика, действия ООП редко выходят за пределы существующих норм и установленных законом приоритетов:

Пример из практики: Воронцовы решили переехать из квартиры в частный загородный дом. Родители нашли покупателей на свою жилплощадь, подыскали подходящее домовладение для встречной покупки, но получили в местной администрации отказ.

Обращение в суд плодов не принесло: действия органов опеки и попечительства признали законными. Тогда семья подготовила апелляцию и обратилась к Уполномоченному с просьбой отстоять законные интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками продаваемого жилья. Однако, как выяснилось из материалов дела, специалисты опеки действовали исключительно в рамках закона. Выбранная Воронцовыми постройка располагалась на территории садоводческого некоммерческого товарищества. Стоящий на участке дом значился в документах как объект нежилого имущества и переезд туда, по сути, лишил детей официальной регистрации. Родителям

было рекомендовано подыскать другой вариант встречной покупки. Как только объект был найден, органы опеки дали официальное согласие на проведение сделки.

Обобщая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, являются достаточно сложными – причем, на всех этапах. На законных представителей обрушивается целый вал дополнительных трудностей: поиск подходящих вариантов (ведь не все будут одобрены), сбор пакета документов, длительные согласования, не говоря про вполне вероятный страх срыва операции по причине отказа. И все же следует понимать: все меры предосторожности, принимаемые государством, существуют исключительно для того, чтобы защитить юных граждан от ущемления прав и неразумных рисков.

Субъективность и человеческий фактор играют не последнюю роль в деятельности органов опеки и попечительства. Поэтому добросовестные родители всегда могут попытаться донести до специалистов свою позицию путем разумных переговоров. Если же должностные лица не идут на контакт и, вопреки закону, игнорируют детские интересы, следует пожаловаться в прокуратуру или обратиться за поддержкой Уполномоченному по правам ребенка.