

Польшикова Виктория Викторовна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ РАСПОРЯЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ГАРАНТИИ И МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ

Аннотация. В статье исследуется комплекс правовых гарантий и организационно-правовых механизмов, направленных на защиту жилищных прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом. В статье рассматривается роль органов опеки и попечительства в контроле за соблюдением интересов детей. Отдельное внимание уделяется защите прав детей-сирот.

Ключевые слова: Жилищные права, несовершеннолетние, распоряжение недвижимостью, гарантии прав, механизмы защиты, органы опеки и попечительства.

Конституцией Российской Федерации провозглашается право каждого на жильё, оно детализируется в жилищном, гражданском, семейном законодательстве. Это право заключается в возможности не только приобретать жилое помещение, но и в дальнейшем распоряжаться им в рамках закона. Никто не может быть произвольно лишен жилища, оно неприкосновенно. Закон устанавливает возможность защиты жилищных прав любым не запрещённым способом.

Дети являются наиболее уязвимой группой населения, нуждающейся в повышенной правовой защите вследствие их неполной дееспособности. Возникает вопрос, какими средствами и механизмами осуществляется защита прав ребёнка, касающихся распоряжения недвижимостью? Какими гарантиями обладает ребёнок в этой сфере?

Стоит сказать, что законодательство России подразделяет несовершеннолетних на две группы: малолетние, лица до 14 лет, полностью недееспособные в части распоряжения недвижимостью (ст. 28 Гражданского кодекса РФ), несовершеннолетние от 14 до 18 лет, обладающие частичной дееспособностью в рассматриваемой сфере (ст. 26 Гражданского кодекса РФ).

Гарантии ребёнка в жилищной сфере закрепляются как на международном уровне, так и на уровне национального законодательства. Конвенция ООН о правах ребёнка от 20 ноября 1989 года закрепляет право ребёнка на неприкосновенность жилища, устанавливается запрет на произвольное его лишение. На родителей и государство возлагается обязанность по обеспечению детей жильём [3].

Эти гарантии детализируются семейным и гражданским законодательством. Так, абз. 3 п. 3 ст. 60 Семейного кодекса Российской Федерации и ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается обязанность опекунов и попечителей получать разрешение органа опеки или попечительства при решении вопроса, связанного с распоряжением жилым помещением. Запрету подлежат заключение различных видов договоров: дарения, аренды, найма, передачи в безвозмездное пользование, др., влекущих



ущемление прав несовершеннолетних. Дети, находящиеся под опекой или попечительством, сохраняют право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением, при отсутствии такового имеют право на его получение, абз. 4 п. 1 ст. 148 Семейного Кодекса РФ. За детьми, оставшимися без попечения родителей и находящимися в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, закрепляется право на сохранение жилищных условий, ст. 155.3 Семейного Кодекса РФ [1].

При возникновении вопроса, связанного с распоряжением помещением, ребёнку, достигшему возраста 14 лет, гарантируется право учёта его мнения о дальнейшей судьбе последнего, даже если тот в нём не проживает. Такое лицо имеет право принять участие и в приватизации, после достижения совершеннолетия он вправе претендовать на исполнение права бесплатной приватизации ещё один раз.

В случае нарушения его жилищных прав, несовершеннолетний может обратиться в суд и до наступления возраста совершеннолетия, начиная с 14 лет, п. 2 ст. 56 Семейного Кодекса РФ [8].

Таким образом, можно проследить достаточно широкий круг гарантий несовершеннолетних, касающийся права на жильё, распоряжения жилым помещением.

Но одного декларирования гарантий порой недостаточно, законодатель предусмотрел ряд механизмов для их обеспечения.

Стоит сказать, что необходимость получения разрешения на осуществление сделок с недвижимостью от органов опеки и попечительства является не только гарантией, как уже было сказано выше, но и механизмом защиты и обеспечения прав несовершеннолетних. Разрешение может быть получено в случае, если органами опеки будет установлено, что в результате сделки права и интересы ребёнка не будут ущемлены. Оно должно быть получено перед совершением сделки, критерием сделки выступает реальность соблюдения имущественных прав ребёнка.

В случае, если сделка от имени несовершеннолетнего была совершена без надлежаще оформленного разрешения, то органы опеки и попечительства незамедлительно обязаны от имени подопечного обратиться в суд с требованием о расторжении незаконного акта, за исключением случаев, если такой договор несёт выгоду несовершеннолетнему, ч. 4 ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве». В судебном порядке могут быть оспорены сделки каким-либо иным способом нарушающие права несовершеннолетнего.

Так, Решением Арзамасского городского суда Нижегородской области договор купли продажи квартиры был признан недействительным в части распределения долей на квартиру. Суд удовлетворил исковые требования Администрации, истец ссылается на то, что несовершеннолетнему, являющемуся одним из собственников проданной квартиры, выделена меньшая доля в квартире вновь приобретённой на вырученные ранее средства, чем то предусмотрено законодательством [7].

Следующим механизмом защиты прав несовершеннолетнего вступает обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Согласно ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» такому удостоверению подвергаются все сделки, связанные с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним. Для лиц, не достигших 14 лет, обязательно присутствие родителей или законных представителей, для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет достаточно письменного согласия вышеуказанных. Если возникает ситуация, в следствие которой один из родителей не может физически присутствовать при совершении сделки, он правомочен заранее оформить нотариальное согласие на совершение сделки ребёнком [6].

Самой незащищённой категорией выступают дети-сироты, в следствие чего они больше всего подвержены нарушению их жилищных прав. Так, последние, при достижении ими



совершеннолетия, вправе претендовать на получение жилого помещения на основе договора социального найма или приобрести помещение в собственность за счёт специальных выплат. Из-за этого права существует достаточное количество мошеннических операций, направленных на отчуждение такого жилья.

В целях предотвращения незаконных операций законодатель предусмотрел срочный характер действия договора с возможностью его продления на очередные 5 лет, только после этого появляется возможность оформления права собственности.

Таким образом, можно прийти к выводу о том, что в Российской Федерации в рассматриваемой области существует система гарантий жилищных прав несовершеннолетних, носящая комплексный характер, сочетающая гражданско-правовые и административные методы. Ключевую роль играет ограничение автономии воли законных представителей в интересах ребёнка. Существующая модель, сочетающая административный контроль органов опеки и обязательный нотариальный надзор, доказывает свою эффективность в предотвращении явных злоупотреблений и утраты несовершеннолетними прав на жильё.

Список литературы:

1. Воскресенский, Д. А. К вопросу о защите жилищных прав несовершеннолетнего ребёнка // Право и практика. – 2023. – №3.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – ст. 3301.
3. Конвенция ООН о правах ребёнка (одобрена Генеральной Ассамблеей ООН 20.11.1989)): Судебные и нормативные акты Российской Федерации – URL: <https://sudact.ru/law/konventsiaa-o-pravakh-rebenka-odobrena-generalnoi-assambleei/> (дата обращения: 17.03.2026).
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 31. – Ст. 4398.
5. Об опеке и попечительстве: Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ // Российская газета. – 2008. – N 94.
6. Рачилина Д. Ю. Обеспечение жилищных прав несовершеннолетних при совершении сделок // Вестник науки. – 2025. – №8 (89).
7. Решение Арзамасского городского суда Нижегородской области № 2-2036/2019 2-2036/2019~М-1711/2019 М-1711/2019 от 5 ноября 2019 г. по делу № 2-2036/2019 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Официальный сайт]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/rCvv7LlSDuG/?ysclid=mmv03ivp92288264971> (дата обращения: 17.03.2026).
8. Семейный кодекс Российской Федерации: принят 29 декабря 1995 № 223-ФЗ (ред. от 29 декабря 2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

