

Благодарная Дарья Александровна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Blagodarnaya Daria Aleksandrovna,
Belgorod State National Research University of
National Research University "BelSU"

Пушкина Жанна Владиславовна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Pushkina Zhanna Vladislavovna,
Belgorod State National Research University of
National Research University "BelSU"

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
кандидат юридических наук, доцент
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Yakovlev Valery Ivanovich,
Associate Professor of the Department of Civil Law and
Procedure, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor,
Belgorod State National Research University of
National Research University "BelSU"

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК
PROTECTION OF MINORS' HOUSING RIGHTS IN TRANSACTIONS**

Аннотация. Исследование посвящено проблемам обеспечения и защиты жилищных прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом. В статье анализируются правовые механизмы охраны интересов детей в сфере жилищных отношений, а также специфика оформления сделок с их участием.

Abstract. The study focuses on the issues of ensuring and protecting the housing rights of minors in real estate transactions. The article analyzes the legal mechanisms for protecting children's interests in housing relations and the specifics of conducting transactions involving minors.

Ключевые слова: Жилищные права, несовершеннолетние, органы опеки, сделки, правоспособность.

Keywords: Housing rights, minors, guardianship agencies, transactions, legal capacity.

Жилищные права несовершеннолетних находятся в зоне повышенной уязвимости при совершении любых юридически значимых действий с объектами недвижимости, особенно - сделок по отчуждению, обмену или обременению жилых помещений. Ввиду отсутствия у лиц, не достигших совершеннолетия, полного объема дееспособности, законодатель в статье 37 Гражданского кодекса РФ возлагает функцию распоряжения их имуществом на родителей либо законных представителей. Однако данный нормативный инструмент носит преимущественно отсылочный характер, отсылая правоприменителя к положениям



Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», что само по себе создает предпосылки для доктринальной и практической неопределенности [1].

Как справедливо отмечает Л.Ю. Михеева, «несмотря на декларируемый приоритет прав ребенка, механизм распоряжения его имуществом остается чрезмерно бюрократизированным, но при этом недостаточно формализованным в части критериев оценки ухудшения положения несовершеннолетнего». Эта позиция подтверждается и данными правоприменительной практики [2].

Основная коллизия состоит в том, что ключевые положения ГК РФ, регламентирующие режим управления имуществом подопечных, не получили необходимой конкретизации в профильном законе об опеке, а, по сути, дублируются, причем с сохранением значительных лакун в вопросах распоряжения детскими активами. Данное замечание трудно оспорить: несмотря на наличие специального регулирования, многие процедурные аспекты остаются доктринально не проработанными и нормативно не завершенными.

В логике превентивной охраны имущественных притязаний несовершеннолетних статья 37 ГК РФ формулирует императивную презумпцию: необходимо получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства на любые действия, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав (включая раздел, выдел долей или иное уменьшение натурой имущества).

Однако здесь возникает семантический разрыв высокой практической значимости. Статья 19 Федерального закона «Об опеке и попечительстве», призванная конкретизировать этот механизм, оперирует категорией «уменьшение стоимости имущества подопечного», а не «уменьшение имущества» в его вещно-правовом смысле. Поэтому органы опеки и суды нередко по-разному квалифицируют одну и ту же сделку: в одном случае акцент смещается на юридическую судьбу объекта, в другом – на его рыночную оценку, что подрывает предсказуемость правового регулирования и создает риски для охраны жилищных прав несовершеннолетних.

Утрата имущества несовершеннолетнего означает не только формальное уменьшение его активов, но и фактическое выбытие объектов, принадлежавших ему на законных основаниях. Уменьшение стоимости имущества, в свою очередь, связано не с количеством имущества, а с его ценностью и выражается в неблагоприятной разнице между стоимостью отчуждаемого и приобретаемого.

На практике имущество может сохраняться, но его качество при этом ухудшается. Например, при продаже квартиры и покупке другого жилья менее удачного по расположению или состоянию ребенок формально остается собственником, но фактически оказывается в худших условиях.

Для учета таких ситуаций законодатель закрепляет критерий уменьшения стоимости имущества подопечного, позволяющий оценивать не только формальную структуру имущества, но и реальный экономический результат сделки. Это препятствует совершению сделок, которые внешне законны, но фактически ухудшают положение ребенка.

Суды также исходят из приоритета реальной защиты интересов несовершеннолетнего. Верховный Суд РФ указывает, что согласие органа опеки важно не как формальность, а как механизм обеспечения имущественных прав ребенка, и ключевым является фактическое отсутствие ущерба [3].

Вопрос последствий сделок без такого согласия остается спорным: законодатель прямо не определяет их недействительность, что приводит к необходимости судебной оценки в каждом конкретном случае с учетом приоритета защиты интересов несовершеннолетнего. Как подчеркивает А.А. Кирилловых, «отсутствие прямого указания на ничтожность сделок, совершенных без разрешения органа опеки, создает опасную неопределенность:



правоприменитель вынужден каждый раз решать вопрос об оспоримости или ничтожности, что противоречит принципу правовой определенности» [4].

Нормы части 4 статьи 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» возлагают на орган опеки активную обязанность: при выявлении сделки, совершенной от имени несовершеннолетнего без предварительного разрешения, он должен инициировать судебное разбирательство с требованием о ее расторжении. Исключение допускается лишь в тех случаях, когда заключенный договор явно отвечает интересам подопечного. Уже в этой конструкции прослеживается противоречие с общими положениями гражданского законодательства, на которое указывал П. В. Крашенинников, отмечая несогласованность со статьей 168 ГК РФ [5].

На практике большинство споров, связанных с распоряжением имуществом несовершеннолетних, рассматриваются через призму недействительности сделок: заявители, как правило, требуют признания договоров недействительными и применения соответствующих последствий. Однако судебная практика не является полностью однородной. Так, в одном из дел Московский областной суд занял иную позицию, указав, что отсутствие согласия органа опеки не влечет автоматического признания сделки недействительной. Суд подчеркнул необходимость применения специальных норм закона об опеке, а не универсальных положений о ничтожности.

Такие различия в подходах демонстрируют наличие пробелов и коллизий между гражданским и специальным регулированием. Вопрос требует унификации, которую в наибольшей степени может обеспечить Верховный Суд РФ посредством официальных разъяснений. Параллельно законодатель предпринимает меры по усилению гарантий защиты прав несовершеннолетних: в частности, введено обязательное нотариальное удостоверение сделок с их недвижимостью, что повышает уровень контроля за их совершением.

Особое регулирование действует и в сфере жилищных отношений. Если в общем порядке вселение в жилое помещение по договору социального найма требует согласия нанимателя и членов его семьи, то в отношении несовершеннолетних детей применяется упрощенный режим. Родители вправе вселить ребенка без получения дополнительных согласований, что подчеркивает приоритет охраны его прав и интересов даже в условиях формальных ограничений.

Обмен жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, если в них проживают несовершеннолетние, возможен лишь при предварительном одобрении со стороны органов опеки и попечительства. Такая процедура служит дополнительной гарантией того, что в результате сделки условия проживания ребенка не ухудшатся, даже если формально она соответствует требованиям закона.

При этом изменения в семейных отношениях родителей не затрагивают объем жилищных прав ребенка. Исходя из смысла статьи 54 Семейного кодекса РФ, ни развод, ни фактическое раздельное проживание родителей не могут повлиять на право несовершеннолетнего пользоваться жилым помещением. Поэтому переезд ребенка вместе с одним из родителей в другое жилье не означает утрату ранее возникшего права пользования квартирой по договору социального найма.

Эта позиция получила подтверждение в практике Верховного Суда РФ. Суд указал, что малолетний, вселенный в жилое помещение на законных основаниях, не способен самостоятельно реализовывать право выбора места жительства после распада семьи [6]. Следовательно, его проживание с одним из родителей в другом месте не может рассматриваться как отказ от прежних жилищных прав. Даже предоставление семье иного жилья не свидетельствует о прекращении права ребенка на спорное помещение.



Интересно, что ранее суды нередко связывали права несовершеннолетнего с правами его родителей, рассматривая их как производные. Сегодня такой подход утрачивает значение: при разрешении споров основное внимание уделяется факту законного вселения и регистрации ребенка, а не правовому статусу родителей.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» особое значение имеет приватизация жилья по договору социального найма: закон допускает переход такого помещения в собственность, в том числе на имя несовершеннолетнего, при согласии всех участников, обладающих правом на приватизацию, включая подростков 14-18 лет, что отражает признание их волеизъявления в жилищных вопросах [7].

В то же время несовершеннолетние этого возраста, проживающие в помещении, могут инициировать приватизацию, но только с участием законных представителей и при согласовании с органами опеки и попечительства. Несмотря на формальную самостоятельность, такая конструкция несет риски влияния на подростка и принятия им решений без достаточного понимания их последствий.

С этой точки зрения более последовательным выглядит подход, при котором оформление права собственности на жилье откладывается до достижения совершеннолетия. До этого момента за ребенком сохранялось бы стабильное право пользования жилым помещением на условиях социального найма, что исключало бы преждевременное распоряжение недвижимостью и снижало бы вероятность негативных последствий.

Вместе с тем действующая правовая конструкция частично компенсирует указанные риски. Законодатель предусмотрел изъятие из принципа однократности приватизации: лицо, участвовавшее в приватизации будучи несовершеннолетним, не утрачивает возможность повторно воспользоваться этим правом после достижения 18 лет. Тем самым создается своеобразный «правовой резерв», позволяющий скорректировать возможные неблагоприятные последствия раннего участия в приватизационных процедурах.

В итоге российская модель регулирования жилищных прав несовершеннолетних строится на сочетании разрешительных механизмов и контрольных барьеров. Существенная роль в этой системе принадлежит органам опеки и попечительства, которые фактически выступают ключевым фильтром, обеспечивающим баланс между самостоятельностью ребенка и защитой его имущественных интересов.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (в ред. от 08.08.2024);
2. Михеева Л.Ю. Опека и попечительство: теория и практика / под ред. Р.П. Мананковой. – М.: Юрист, 2019. – С. 112
3. Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 29 августа 1997 г. «Наличие согласия органа опеки и попечительства на совершение сделки по отчуждению имущества малолетнего ребенка само по себе не является для суда достаточным подтверждением законности сделки»;
4. Кирилловых А.А. Сделки с недвижимостью, совершаемые в интересах несовершеннолетних: нотариальные и судебные аспекты // Нотариальный вестник. – 2021. – № 4. – С. 23.
5. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: постатейный комментарий к главе 30 Гражданского кодекса РФ. – М.: Статут, 2018. – С. 94–95 Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07 февраля 2012 г. № 74-В11-12;
6. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04 июля 1991 № 1541-1.

