



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Житная ул., д. 14, стр. 1, Москва, 119991  
тел. (800) 303-30-03, факс (495) 955-58-89  
E-mail: info@minjust.gov.ru

01.11.2023 № 09/128988-ЕА

На № 14-9117-ТГ/23 от 03.10.2023

Министерство юстиции Российской Федерации рассмотрело обращение Росреестра о последствиях непредоставления на государственную регистрацию прав предусмотренного статьей 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) согласия органа опеки и попечительства (далее – обращение) и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц (далее – сделка), допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Законодательством прямо не установлены последствия совершения указанной сделки без согласия органа опеки и попечительства. Между тем из системного толкования закона и правоприменительной практики следует, что таким последствием является оспоримость сделки и возможность признания ее недействительной в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ.

В частности, в определении Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) от 27 февраля 2018 г. № 48-КГ 18-1, а также в письме Минпросвещения России от 9 ноября 2020 г. № ДГ-2035/07

«О направлении информации» отражена позиция, согласно которой договор купли-продажи с условием, предусматривающим покупку другого жилого помещения по истечении определенного времени после продажи имеющегося, в момент его заключения соответствует закону. Между тем в момент, когда истечет срок на приобретение другого жилого помещения на имя несовершеннолетнего, а оно не будет приобретено, имеет место отчуждение жилого помещения, совершенное без согласия органов опеки и попечительства, так как условие, содержащееся в согласии, не выполнено. Такой договор также может быть оспорен со ссылкой на статью 173.1 ГК РФ, устанавливающую специальные основания для признания недействительными сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления.

Основания для признания сделки, совершенной без согласия органа опеки и попечительства, ничтожной в соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ, отсутствуют по следующим причинам.

Во-первых, основания для признания недействительными сделок, установленные пунктом 2 статьи 168 ГК РФ и статьей 173.1 ГК РФ, соотносятся как общее и специальное правило. Соответственно, применению подлежит специальное основание, установленное статьей 173.1 ГК РФ. Данная позиция нашла широкое отражение в правоприменительной практике, а также в письме Минпросвещения России от 9 ноября 2020 г. № ДГ-2035/07 «О направлении информации». Сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, является ничтожной, только если на это прямо указано в законе. В частности, согласно пункту 2 статьи 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным. В свою очередь, в пункте 4 статьи 292 ГК РФ отсутствует указание на ничтожность сделки, совершенной без согласия органа опеки и попечительства. Законом предусмотрено иное последствие ее совершения. В соответствии с частями 3, 4, 5 статьи 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» при обнаружении факта совершения указанной сделки орган опеки и попечительства обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении договора, направленного

на отчуждение жилого помещения, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного.

Во-вторых, статья 173.1 ГК РФ применяется как к согласиям в форме сделок, так и к согласиям в форме административных актов. В пункте 54 постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – ПП ВС № 25) установлено, что согласие на заключение сделки (статья 157.1 ГК РФ) может быть дано государственным органом или органом местного самоуправления, если такой орган действует с целью защиты интересов соответствующего публично-правового образования в гражданских правоотношениях, либо если необходимость получения согласия государственного органа или органа местного самоуправления вызвана осуществлением им публичной функции (например, пункт 4 статьи 292 ГК РФ). Кроме того, в пункте 55 ПП ВС №25 со ссылкой на пункт 3 статьи 157.1 ГК РФ указано, что согласие на совершение сделки может быть как предварительным, так и последующим (одобрение). В свою очередь, согласно пункту 56 ПП ВС № 25 лицо, дающее предварительное согласие, вправе дополнительно указать условия, на которых оно согласно с тем, чтобы сделка была совершена. Несоблюдение сторонами сделки названных условий дает третьему лицу право на ее оспаривание на основании статьи 173.1 ГК РФ. Применение данного правила в контексте отсутствия согласия, предусмотренного пунктом 4 статьи 292 ГК РФ, имело место в определении ВС РФ от 27 февраля 2018 г. № 48-КГ 18-1. Следовательно, согласие органа опеки и попечительства на совершение сделки является согласием государственного органа или органа местного самоуправления, которое дается таким органом в рамках осуществления им публичной функции. К данному согласию применяются общие положения о согласии на совершение сделки, установленные статьей 157.1 ГК РФ, а значит, и правила о недействительности сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия, установленные статьей 173.1 ГК РФ.

В-третьих, приостановление государственной регистрации прав в случае непредоставления согласия органа опеки и попечительства на совершение сделки в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не является эффективным способом защиты

интересов членов семьи собственника жилого помещения, указанных в пункте 4 статьи 292 ГК РФ. Зачастую орган опеки и попечительства выдает предварительное согласие на совершение сделки под условием, что впоследствии для члена семьи собственника жилого помещения, указанного в пункте 4 статьи 292 ГК РФ, будет куплено другое равноценное жилое помещение. В свою очередь, именно невыполнение данного условия рассматривается как совершение сделки без согласия органа опеки и попечительства. Данный вывод следует из правоприменительной практики, а также письма Минпросвещения России от 9 ноября 2020 г. № ДГ-2035/07 «О направлении информации». Следовательно, с высокой долей вероятности основания недействительности сделки возникнут уже после государственной регистрации прав. Кроме того, квалификация сделки, совершенной без согласия органа опеки и попечительства в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ, в большей мере соответствует целям защиты интересов членов семьи собственника жилого помещения, указанных в пункте 4 статьи 292 ГК РФ. В этом случае сделка, совершенная без согласия органа опеки и попечительства, рассматривается как оспоримая, поэтому данная сделка может быть сохранена, если будет признано, что она соответствует интересам членов семьи собственника жилого помещения, указанных в пункте 4 статьи 292 ГК РФ. Также следует отметить, что квалификация сделки, совершенной без согласия органа опеки и попечительства в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ, позволяет соблюсти баланс интересов участников гражданского оборота, так как сделка может быть признана недействительной по основанию, предусмотренному статьей 173.1 ГК РФ, только в тех случаях, когда доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия.

Применение по аналогии положений о сделках, связанных с распоряжением имуществом несовершеннолетних в случае непредоставления на государственную регистрацию прав согласия органа опеки и попечительства, также представляется неуместным. Необходимость получения согласия законных представителей на совершение сделок связана с неполной дееспособностью гражданина и защитой его интересов путем ограничения самостоятельности в области распоряжения имуществом. Между тем цель получения согласия органа опеки и попечительства – это защита права на жилище (статья 40

Конституции Российской Федерации) членов семьи собственника жилого помещения, указанных в пункте 4 статьи 292 ГК РФ. Данная правовая позиция отражена в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой», определении ВС РФ от 2 февраля 2021 г. № 33-КГ20-8-К3 и определении ВС РФ от 27 февраля 2018 г. № 48-КГ18-1. Члены семьи собственника жилого помещения, указанные в пункте 4 статьи 292 ГК РФ, имеют равные права на жилище, независимо от того, являются ли они недееспособными, либо ограниченно дееспособными. Следовательно, правовые последствия совершения сделки без согласия органа опеки и попечительства должны быть одинаковыми, независимо от того, право на жилище какого лица нарушается в результате совершения сделки, недееспособного либо ограниченно дееспособного.

Заместитель Министра

Е.А. Ардабьева