



АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ПРАВАМ РЕБЕНКА**

Старая пл., д. 4, г. Москва, 103132
Тел. (495) 606-45-25, факс (495) 606-48-89
E-mail: LvovaBelova_MA@gov.ru

«13» марта 2024 г.
№ А60-14-249

Заместителю Руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Т.А.ГРОМОВОЙ

Чистопрудный б-р, д. 6/19, стр. 1,
г. Москва, 101000

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В соответствии с Вашим запросом от 5 декабря 2023 г. № 14-11326-ТГ/23 по вопросу установления единообразной практики применения положений п. 15 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также отдельных положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Федеральный закон, ГК РФ), сообщая.

Тема защиты жилищных прав несовершеннолетних в контексте анализа правовых последствий совершения сделок без получения предварительных разрешений органов опеки и попечительства, затрагивающих осуществление имущественных прав подопечных (далее – ООиП, разрешение), либо без соблюдения предусмотренных такими разрешениями указаний является безусловно значимой.

Получение разрешения – главное условие для совершения сделки, влекущей уменьшение имущества несовершеннолетнего (ст. 37 ГК РФ, ст. ст. 19–21 Федерального закона № 48-ФЗ от 24 апреля 2008 г. «Об опеке и попечительстве»).

Необходимо отметить, что п. 4 ст. 292 ГК РФ устанавливает императивное требование о необходимости получения согласия ООиП на отчуждение собственником жилого помещения, в котором проживают лица, чьи интересы нуждаются в особой правовой охране.

По смыслу п. 4 ст. 292 ГК РФ согласие ООиП на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, требуется в двух случаях – либо, когда он находится под опекой или попечительством, либо, когда он остался без родительского попечения, о чем известно ООиП.

Однако несмотря на необходимость получения согласия ООиП, последствия неполучения такого согласия при совершении вышеприведенной



2 100085 87744 8

категории сделок прямо не предусмотрены действующим законодательством. Специальное указание на ничтожность сделок, совершенных без согласия ООиП, в ст. ст. 37 и 292 ГК РФ отсутствует.

Несоблюдение предусмотренного законодательством механизма контроля со стороны ООиП за сделками в отношении имущества несовершеннолетних может повлечь за собой нарушение прав детей.

Совершение сделки без предварительного разрешения ООиП влечет недействительность сделки в части распоряжения имуществом подопечного.

Наиболее подходящим для квалификации подобных сделок служит специальный состав недействительной сделки, предусмотренный ст. 173.1 ГК РФ, согласно которому сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия.

В свою очередь процедуры, предусмотренные ст. ст. 26, 27 Федерального закона (приостановление осуществления государственной регистрации прав или отказ в государственной регистрации) не служат абсолютной гарантией предотвращения нарушения прав и законных интересов несовершеннолетних.

Аналогичный вывод можно сделать и в отношении разрешений ООиП, имеющих в своей структуре условие о совершении определенных действий – например, направленных на приобретение схожего по параметрам жилого помещения.

В связи с тем, что государственный регистратор прав не наделен функцией контроля за последующим исполнением условий, на которых выдается разрешение ООиП, в случае, если формально по такой сделке не требуется вынесение решения о приостановлении либо об отказе в государственной регистрации прав, отследить завершение процедуры, установленной ООиП, новой сделкой, не представляется возможным, как и дать оценку соблюдению прав участников гражданского оборота.

В то же время в пар. 3.1. Методических рекомендаций по вопросам выдачи органами опеки и попечительства предварительных разрешений на осуществление имущественных прав ребенка (письмо Минпросвещения России от 4 апреля 2023 г. № 07-1780) указано, что когда сделка исполнена в нарушение условий, предусмотренных в разрешении ООиП, предполагается, что сведения об этом ООиП должен получить в рамках контроля за исполнением сделки согласно разрешению. Таким образом, меры и способы защиты и восстановления имущественных прав несовершеннолетних должны

приниматься своевременно и возложены в данном случае не на орган государственной регистрации прав, а на ООиП.

Вместе с тем предоставление в орган регистрации прав для осуществления регистрационных действий по рассматриваемой категории сделок разрешения ООиП по аналогии с механизмом, установленным ч. 4 ст. 53 Федерального закона, возможно рассматривать как один из обеспечительных способов защиты прав и законных интересов несовершеннолетних. Однако для эффективного применения указанного метода потребуется дополнительная проработка вопроса внесения изменений в Федеральный закон с учетом позиций заинтересованных ведомств.

Следует отметить, что в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 27 декабря 2018 г. № 501-ФЗ «Об уполномоченных по правам ребенка в Российской Федерации», создана рабочая группа по вопросам защиты имущественных прав несовершеннолетних при Уполномоченном при Президенте Российской Федерации по правам ребенка (далее – рабочая группа).

В свою очередь выражаю готовность к дальнейшему сотрудничеству по обозначенной теме в рамках деятельности рабочей группы и с участием заинтересованных органов государственной власти.

М.Львова-Белова