



МИНИСТЕРСТВО ПРОСВЕЩЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНПРОСВЕЩЕНИЯ РОССИИ)

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Каретный Ряд, д. 2, Москва, 127006
Тел. (495) 539-55-19. Факс (495) 587-01-13
E-mail: info@edu.gov.ru
ОГРН 1187746728840
ИНН/КПП 7707418081/770701001

27.10.2023 № АБ-4389/07

О направлении информации
На № 14-9117-ТГ/23 от 3 октября 2023 г.

Минпросвещения России рассмотрело письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу применения пункта 15 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 219-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и отдельных положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Закон о государственной регистрации, ГК РФ) и в части своей компетенции сообщает.

Конституция Российской Федерации, провозглашая Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, и возлагая на нее обязанность обеспечивать государственную поддержку семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан (статья 7), закрепляет право каждого на жилище и обязывает органы государственной власти создавать условия для осуществления данного права (части 1 и 2 статьи 40).

Как указывал в своих решениях Конституционный Суд Российской Федерации, провозглашенные в Конституции Российской Федерации цели социальной политики России определяют обязанность государства заботиться о благополучии своих граждан, их социальной защищенности и обеспечении нормальных условий существования. Федеральный законодатель, исходя из того, что несовершеннолетние дети, по общему правилу, находятся на попечении родителей, которые вправе и обязаны действовать в их интересах в качестве законных представителей, должен устанавливать эффективные механизмы, гарантирующие приоритетную защиту прав и интересов несовершеннолетних,

восстановление нарушенных прав ребенка, недопущение их дискриминации; законодательное регулирование отношений в жилищной сфере, участниками которых являются собственник жилого помещения и проживающие совместно с ним несовершеннолетние члены его семьи, должно быть направлено на обеспечение возможности использования дифференцированного подхода к оценке возникающих жизненных ситуаций, с тем, чтобы избежать необоснованного ограничения конституционных прав и свобод (постановления от 16 декабря 1997 г. № 20-П и от 8 июня 2010 г. № 13-П; определение от 9 февраля 2017 г. № 215-О).

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов. Защита прав и законных интересов ребенка осуществляется родителями (лицами, их заменяющими), а в случаях, предусмотренных СК РФ, органом опеки и попечительства, прокурором и судом.

Согласно пункту 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, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

К числу оставшихся без родительского попечения статья 121 СК РФ относит детей, чьи родители умерли, лишены родительских прав, ограничены в родительских правах, признаны недееспособными, длительно отсутствуют, уклоняются от воспитания детей или от защиты их прав и интересов. Приведенный перечень не является исчерпывающим, что позволяет органам опеки и попечительства осуществлять защиту прав и интересов детей в зависимости от конкретных обстоятельств во всех иных случаях, когда родительское попечение фактически отсутствует.

При этом обращаем внимание, что из пункта 4 статьи 292 ГК РФ следует, что согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, требуется в двух случаях:

когда несовершеннолетний находится под опекой или попечительством;

когда несовершеннолетний остался без родительского попечения и об этом известно органу опеки и попечительства.

С момента установления факта отсутствия попечения родителей орган опеки и попечительства, в силу пункта 1 статьи 56 СК РФ, наделяется обязанностями по защите прав и интересов ребенка, оставшегося без попечения родителей, в том

числе обязанностью, предусмотренной частью 8 статьи 31 Закона о государственной регистрации, согласно которой сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, направляются органом опеки и попечительства в орган по государственной регистрации в трехдневный срок со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии родительского попечения.

Полученные сведения о несовершеннолетних членах семьи вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве ограничений (обременений) права собственности, что препятствует отчуждению жилого помещения без предварительного согласия органа опеки и попечительства.

Таким образом, исходя из смысла пункта 4 статьи 292 ГК РФ во взаимосвязи со статьями 121 и 122 СК РФ, в случае если несовершеннолетний не является оставшимся без родительского попечения и собственником жилого помещения, в котором он проживает, согласия органа опеки и попечительства при отчуждении указанного жилого помещения не требуется.

При этом обращаем внимание на пункт 2 статьи 37 ГК РФ, в соответствии с которым опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

При этом указанные положения, в силу пункта 1 статьи 28 ГК РФ Российской Федерации, применяются также к сделкам с имуществом несовершеннолетнего, совершаемым его родителями, которые согласно статье 64 СК РФ являются законными представителями несовершеннолетних детей, выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами и не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия.

Установленный пунктом 4 статьи 292 ГК РФ различный уровень гарантий права пользования жилым помещением для несовершеннолетних членов семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством либо оставшихся без

родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), с одной стороны, и для несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, находящихся на попечении родителей, с другой, основанный на учете особенностей правового статуса этих лиц и вытекающей из части 2 статьи 38 Конституции Российской Федерации презумпции добросовестного поведения родителей, имеет целью оптимизацию пределов вмешательства государства в регулирование отношений между родителями и ребенком, в том числе в имущественной сфере (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П).

Одновременно отмечаем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 173.1 ГК РФ 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. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

Согласно пункту 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 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.

При этом следует отметить, что Верховный суд Российской Федерации не делит сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, в зависимости от возраста несовершеннолетнего.

Таким образом, учитывая позицию Верховного суда Российской Федерации, полагаем, что сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, совершенные без согласия государственного органа либо органа местного самоуправления (предварительного согласия органа опеки и попечительства), по общему правилу, являются оспоримыми вне зависимости от возраста несовершеннолетнего.

В свою очередь, указанное в письме Росреестра применение пункта 1 статьи 172 ГК РФ для признания сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, ничтожной представляется некорректным, учитывая, что в указанной статье ГК РФ речь идет о сделках, совершенных непосредственно несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, а рассматриваемые сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, совершаются его законным представителем.

Дополнительно отмечаем, что сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, при отсутствии предварительного разрешения органа опеки и попечительства признавались ничтожными, как заключенные в нарушение требований статьи 37 ГК РФ в совокупном применении с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ, до введения в ГК РФ статьи 173.1 (определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 марта 2010 г. № 3-В10-1).

Со дня вступления в силу Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела 1 части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», которым ГК РФ дополнена статьей 173.1, к указанным видам сделок применяются нормы указанной статьи, как устанавливающей 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. Указанной позиции придерживается также Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в своем экспертном заключении по проекту федерального закона № 260515-6 «О внесении изменения в статью 292 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (пункт 6).

Одновременно следует отметить, что позиция Минюста России по указанному вопросу должна быть определяющей.

А.В. Бугаев