

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЦИВИЛИСТИЧЕСКОЙ НАУКИ

ЗАЩИТА ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В. А. Цветков, старший преподаватель кафедры гражданского права Омского государственного университета им. Ф. М. Достоевского, главный специалист контрольно-правового отдела управления правового обеспечения департамента образования Администрации г. Омска, кандидат юридических наук

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством в определенных случаях совершение каких-либо сделок с недвижимым имуществом возможно только с согласия органа опеки и попечительства, а именно:

1) совершение сделок по отчуждению имущества несовершеннолетних, в том числе обмену или дарению, сдаче внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества несовершеннолетнего;

2) отчуждение жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей;

3) обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние.

В законодательстве не предусмотрены порядок дачи такого согласия, рассмотрение заявления, перечень предоставляемых документов. При этом ст.ст. 37, 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусматривается лишь необходимость получения предварительного согласия органа опеки и попечительства при совершении таких сделок, единственной целью которого является защита прав несовершеннолетнего. Из смысла ст. 12 ГК РФ можно сделать вывод, что выдача данного согласия является дополнительным способом защиты прав несовершеннолетнего.

В соответствии с п. 1 ст. 34 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской

Федерации» органами опеки и попечительства являются органы местного самоуправления - выборные и другие органы, наделенные полномочиями по решению вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти.

При рассмотрении обращений граждан с просьбой дать согласие на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего в первую очередь необходимо руководствоваться принципом наилучшего обеспечения прав ребенка, закрепленных Конвенцией ООН «О правах ребенка», Семейным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации».

Однако при решении данных вопросов органы опеки и попечительства не вправе нарушать права и иных граждан. В частности, Конституцией Российской Федерации предусмотрено, что каждый имеет право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту своей чести и доброго имени (ст. 23), каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства, свободно выезжать за пределы Российской Федерации (ст. 27), право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ст. 35).

Семейным кодексом Российской Федерации предусмотрена презумпция «добросовестности родителей». Родители (законные представители) имеют право и обязаны воспитывать детей и защищать их права. Обязанность содержать детей

возложена действующим законодательством на родителей, опекунов, попечителей. Вопрос о том, какое имущество лучше иметь ребенку, где ему лучше жить, решается родителями ребенка или его законными представителями, а орган опеки и попечительства лишь следит за тем, чтобы не нарушались его имущественные права. Защита имущественных прав ребенка заключается в приобретении ему равноценного по рыночной стоимости имущества.

При рассмотрении вопроса о даче согласия на совершение сделки с жилым помещением орган опеки и попечительства должен учитывать пригодность жилого помещения для проживания в нем несовершеннолетнего на основании Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

На практике выработаны следующие способы осуществления контроля за исполнением выданных органом опеки и попечительства разрешений на совершение сделок с недвижимым имуществом, в котором собственниками являются несовершеннолетние.

Во-первых, практически все сделки (за исключением выезда за пределы Омской области, Российской Федерации) разрешаются при условии одновременного приобретения жилого помещения с включением несовершеннолетних в число собственников. Условие одновременности, с учетом практики работы органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, означает предоставление на регистрацию договоров как на отчуждаемое жилое помещение, так и на приобретаемое. Таким образом, утрата и возникновение права собственности у несовершеннолетнего на недвижимое имущество происходит одновременно.

Во-вторых, обязанность по защите прав детей возлагается действующим законодательством на родителей (законных представителей) детей, а орган опеки и попечительства вмешивается только тогда, когда они действуют не в интересах своих детей. Это связано с презумпцией «добросовестности родителей» и конституционным принципом неприкосновенности частной жизни, личной и семейной тайны.

В-третьих, согласие органа опеки и попечительства является предварительным разрешением, на основании которого законные представители ребенка вправе, а не обязаны совершать сделку. Условие приобретения несовершеннолетнему собственности также указывается для родителей (законных представителей) ребенка.

Незаконность или необоснованность решения органа опеки и попечительства о даче согласия на совершение сделки с имуществом несовершенно-

летних может быть установлена только решением суда или прокуратурой. Сделка с имуществом несовершеннолетнего может быть признана незаконной только на основании решения суда. При этом решением суда должно быть установлено, что в результате сделки нарушены имущественные права несовершеннолетних.

За период с 2000 по 2006 гг. ни одна сделка, на которую давалось согласие органа опеки и попечительства города Омска, не признана в судебном порядке недействительной. При проведении проверок прокуратурой города Омска никаких нарушений действующего законодательства в деятельности департамента образования, связанной с выдачей разрешений на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних, не выявлено. В судебном порядке признавались недействительными только отказы управления образования в даче согласия на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего, с указанием на недопустимость нарушения прав граждан, их конституционных прав на свободу передвижения и выбор места жительства и т.п.

Также необходимо отметить, что дача согласия органа опеки и попечительства на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего регулируется гражданским законодательством (ст. 37 ГК РФ), которое находится в ведении только Российской Федерации (ст. 71 Конституции Российской Федерации, ст. 3 ГК РФ). Соответственно, субъекты Российской Федерации, и тем более органы местного самоуправления, не имеют права принимать какие-либо нормативные акты по данному вопросу.

Распоряжением управления образования Администрации города Омска от 7 июня 2006 г. № 1141-ро дано разрешение на отчуждение 1/4 доли жилого помещения по адресу: г. Омск, ул. Белозерова, дом № 1, кв. № 36, закрепленной за несовершеннолетним опекаемым Богданом Кировым 1993 года рождения. Общая площадь квартиры составляет 47,7 кв. м, а жилая - 29,2 кв. м. Таким образом, несовершеннолетний имеет идеальную долю в праве собственности, которая составляет 11,9 кв. м общей площади и 7,3 кв. м жилой площади. Данное жилое помещение состоит из двух изолированных комнат, т.е. несовершеннолетний имеет право собственности и, соответственно, право пользования только половиной одной комнаты. При этом коридор, санузел, кухня находятся в общем пользовании всех собственников. В этой ситуации опекун лишен возможности использовать имущество опекаемого (подопечного) в его интересах, в том числе сдавать жилье внаем, т.к. доля несовершеннолетнего не соответствует даже одной изолированной комнате, при этом опекун обязан производить оплату коммунальных услуг за своего опекаемого (подопечного), который зарегистрирован в данном жилом помещении. Предметом договора найма может быть только изоли-

рованное жилое помещение. Данное жилое помещение находится в собственности четырех граждан: несовершеннолетнего опекаемого, его матери, лишенной родительских прав решением Советского районного суда города Омска, бабушки и дяди, которые отказались от установления опеки над ребенком. Согласно акту обследования, отчуждаемое жилое помещение находится в антисанитарном состоянии, требует капитального ремонта. Задолженность по оплате коммунальных услуг, согласно копии лицевого счета, составляет 19 тысяч рублей. Рыночная стоимость доли несовершеннолетнего в жилом помещении составляет примерно 250 тысяч рублей. При этом необходимо учесть, что продать данную долю самостоятельно, без других собственников, практически невозможно, т.к. никто не пожелает приобрести половину комнаты. В результате сделки несовершеннолетнему опекаемому приобретено отдельное жилое помещение - комната площадью 11,8 кв. м, которая, согласно техническому паспорту, является пригодной для проживания (в комнате сделан косметический ремонт, жилой дом не признан аварийным или ветхим). Рыночная стоимость приобретенного объекта составляет примерно 300 тысяч рублей. У опекуна появилась реальная

возможность сдавать данное жилое помещение внаем и получать доход, что указывает на улучшение имущественных прав ребенка и соответствие данной сделки имущественным интересам ребенка. Соответствие данной сделки жилищным интересам подопечного заключается в том, что ребенок стал единоличным собственником отдельной комнаты. Опекун имеет реальную возможность следить за своевременной оплатой коммунальных услуг, содержанием жилого помещения в надлежащем санитарном и техническом состоянии. После прекращения попечительства подопечный сможет проживать в своем собственном жилье, а не у лишенной родительских прав матери, к тому же злоупотребляющей алкоголем.

С учетом вышеизложенного по данному делу можно сделать единственный объективный, квалифицированный вывод: разрешение управления образования об отчуждении 1/4 доли жилого помещения, принадлежащей опекаемому Богдану Святославовичу Кирову, с одновременным приобретением в его собственность отдельной комнаты на подселении не нарушает жилищных и имущественных прав несовершеннолетнего и в полной мере соответствует его интересам.

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПЕРЕДАЧИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ПРОЦЕССЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ВЫБОРОВ

М. А. Дианов, заместитель министра
государственно-правового развития
Омской области

В процессе подготовки и проведения выборов довольно часто возникают необходимость использования недвижимого имущества и, соответственно, вопросы, связанные с надлежащим оформлением такого использования в процессе организации деятельности избирательных комиссий, избирательной кампании кандидата, избирательного объединения. В одних случаях данные вопросы разрешаются на основе публично-правовых норм, в других - в соответствии с нормами гражданского законодательства.

В настоящей работе рассматриваются вопросы использования недвижимости в процессе подготовки и проведения выборов и связанные с этим вопросы оформления такого использования.

Следует отметить, что избирательное законодательство практически не содержит термина «недвижимое имущество», повсеместно заменяя его

понятием «помещение», реже «здание, строение». Вместе с тем отсутствие такого уточнения может негативно сказаться на вопросах предоставления помещений. Ведь требований к ним, в том числе к их нахождению в составе недвижимого имущества, избирательным законодательством практически не предъявляются - устанавливаются лишь цели использования таких помещений субъектами избирательного процесса, в частности, для:

- осуществления избирательными комиссиями своей деятельности, в том числе для хранения избирательной документации (п.п. 16, 17 ст. 20 Закона «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации») (далее - Закон);

- осуществления деятельности, способствующей выдвижению списков кандидатов и (или)