

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «Юриспруденция»

Гражданско-правовой

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему **Защита прав ребенка при совершении сделок с недвижимостью**

Студент	<u>Е. В. Иванова</u> (И.О. Фамилия)	_____
Руководитель	<u>Е.В. Чуклова</u> (И.О. Фамилия)	_____

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент О.Е. Репетева
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

« _____ » _____ 2016 г.

_____ (личная подпись)

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Гольянттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

_____ О.Е. Репетева _____

(подпись)

« ____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент Иванова Екатерина Вячеславовна

1. Тема: Защита прав ребенка при совершении сделок с недвижимостью
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 01.06.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):
Глава 1. Гражданско-правовое положение несовершеннолетних лиц в Российской Федерации.
Глава 2. Особенности защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом
5. Дата выдачи задания « 15 » января 2016 г.

Руководитель

бакалаврской работы

_____ (подпись)

Е.В. Чуклова

_____ (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

Е.В. Иванова

_____ (И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Гольянттинский государственный университет»
ИНСТИТУТА ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский
процесс и трудовой право»

О.Е. Репетева

(подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы

Студента: Ивановой Екатерины Вячеславовны

по теме: Защита прав ребенка при совершении сделок с недвижимостью

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016			
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016			

Руководитель
бакалаврской работы

Е.В. Чуклова

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

Е.В. Иванова

(И.О. Фамилия)

АННОТАЦИЯ

Актуальность исследования обусловлена тем, что особенности имущественных прав несовершеннолетних по сравнению с имущественными правами, которыми обладают совершеннолетние лица, обусловлены двумя факторами. С одной стороны, несовершеннолетние - это либо частично, либо полностью недееспособные лица. Это влечет ограничение тех имущественных прав, которые не могут быть ими надлежащим образом реализованы именно в силу недостаточной зрелости. С другой стороны, дети нуждаются в повышенном внимании и особой защите.

Цель работы - анализ правового регулирования защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Задачи исследования: раскрыть понятие и правосубъектность несовершеннолетнего; проанализировать нормативно-правовое обеспечение защиты прав детей при совершении сделок с недвижимым имуществом; рассмотреть согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетним; согласие органа опеки и попечительства на совершение сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Предметом - нормы права, закрепляющие защиту прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Методы исследования представлены такими традиционными методами познания как диалектический, историко-правовой, формально-юридический и другие.

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература. Всего использовано 57 источников.

Объем работы составил 53 страницу.

Содержание

Введение.....	6
Глава 1. Гражданско-правовое положение несовершеннолетних лиц в Российской Федерации.....	9
1.1. Понятие и правосубъектность несовершеннолетнего.....	9
1.2. Нормативно-правовое обеспечение защиты прав детей при совершении сделок с недвижимостью.....	17
Глава 2. Особенности защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимостью.....	23
2.1. Согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетним.....	23
2.2. Согласие органа опеки и попечительства на совершение сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних.....	31
Заключение.....	44
Список использованной литературы.....	47

Введение

В ст. 60 Конституции РФ¹ записано, что гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет. В ст. 43 Конституции РФ, в которой речь идет о праве на образование, сказано, что родители или лица, их заменяющие, обеспечивают получение детьми основного общего образования. В этом положении верхние возрастные границы детства не обозначены, но, вероятно, следует предполагать, что речь идет о детях в возрасте до 18 лет.

Обратим внимание на ст. 38 Конституции РФ, где указано, что материнство и детство, семья находятся под защитой государства, забота о детях, их воспитание – равное право и обязанность родителей. Трудоспособные дети, достигшие 18 лет, должны заботиться о нетрудоспособных родителях. Специфика контекста, в котором используется термин «дети, достигшие 18 лет», априори предполагает предельно широкое понимание верхних границ детства, возрастных границ взрослых детей. Очевидно, что многие из этих детей выходят за пределы ювенального возраста, хотя, вероятно, и не все.

Особенности имущественных прав несовершеннолетних по сравнению с имущественными правами, которыми обладают совершеннолетние лица, обусловлены двумя факторами. С одной стороны, несовершеннолетние – это либо частично, либо полностью недееспособные лица. Это влечет ограничение тех имущественных прав, которые не могут быть ими надлежащим образом реализованы именно в силу недостаточной зрелости. С другой стороны, дети нуждаются в повышенном внимании и особой защите.

Таким образом, участие несовершеннолетнего в сделке конкретного вида должно быть обусловлено двумя обстоятельствами: правовые нормы должны быть сформулированы таким образом, чтобы интересы ребенка при

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрании законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.

совершении сделки не были ущемлены, а во-вторых, особенности регулирования такой сделки должны учитываться в зависимости от основания и цели сделки.

Несовершеннолетний – юридическое определение ребенка или подростка, применяемое в целях дифференциации правового регулирования.

На современном этапе дети признаются самостоятельными субъектами принадлежащих им имущественных и личных неимущественных прав. Такое определение правового положения несовершеннолетних соответствует положениям международных актов, а именно пакту ООН о правах ребенка, а так же принятым Россией обязательствам по защите прав и законных интересов несовершеннолетних.

Права детей закреплены в законодательных и иных нормативных актах. Составляющими элементами правового положения детей являются их правовой статус и правосубъектность.

Объектом выпускной квалификационной работы являются правоотношения в сфере защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

В качестве предмета выпускной квалификационной работы выступают нормы гражданского права, регламентирующие защиту прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Цель настоящей выпускной квалификационной работы – анализ правового регулирования защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Исходя из цели, в выпускной квалификационной работе решаются следующие задачи:

- раскрыть понятие и правосубъектность несовершеннолетнего;
- проанализировать нормативно-правовое обеспечение защиты прав детей при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- рассмотреть согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетним;

– охарактеризовать согласие органа опеки и попечительства на совершение сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних.

Методологическую основу выпускной квалификационной работы составили общенаучные методы познания, такие как анализ, синтез, системный подход, логические приемы индукции и дедукции. В процессе разработки разных аспектов темы использовались также частно-научные методы: системный, сравнительный, исторический, аналитический и др.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составили труды ученых в области теории права, гражданской, других отраслей права. Вопросы правового регулирования защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом рассматривались специалистами гражданского права: А. Абай, А.Х. Абашидзе, А.И. Абдуллин, С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский, М.В. Громоздина, В.Л. Кабанов, Е.А. Капитонова, Н.Р. Косевич, А.И. Толстая, Л.Б. Ситдикова, С.Н. Шикина, Г.А. Трофимова, Б.М. Гонгало, А.В. Коновалов, П.В. Крашенинников, и другие.

Нормативно-правовую основу выпускной квалификационной работы составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, другие нормативные правовые акты.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью и задачами исследования и включает в себя введение, две главы, заключение и список используемой литературы.

Глава 1. Гражданско-правовое положение несовершеннолетних лиц в Российской Федерации

1.1. Понятие и правосубъектность несовершеннолетнего

Категория «правовой статус» выступает одной из фундаментальных в юридической науке, отражая основные стороны юридического бытия индивида (его интересы, потребности, взаимоотношения с государством, трудовую и общественно-политическую деятельность, социальные притязания и их удовлетворение), к которой постоянно обращаются как представители общей теории права и отраслевых наук, так и ученые-международники².

Понятие, сущность, содержание и особенности правового статуса несовершеннолетнего не могут быть выявлены без учета концептуальных подходов, сложившихся в категории правового статуса личности в теории государства и права и отраслевых юридических науках, а также без учета особенностей участия несовершеннолетнего в конкретных правоотношениях. Категория «правовой статус личности» выступает в качестве общеродового понятия, а «правовой статус несовершеннолетнего» по отношению к нему выступает как вид. Более того, формулировка ч. 2 ст. 17 и ст. 64 Конституции РФ позволяет сделать вывод, что правовой статус несовершеннолетнего вытекает из правового статуса личности с учетом его возрастных ограничений. При этом следует отметить, что как в юридической науке, так и в действующем законодательстве широко используются различные терминологические обозначения лица, не достигшего совершеннолетия, – это «дети», «ребенок», «несовершеннолетний». Более того, понятие «дети» («ребенок») может подразумевать не только несовершеннолетних, но и

² Материалы международной научно-практической конференции «Международный правопорядок в современном мире и роль России в его укреплении», посвященной 90-летию профессора Д.И. Фельдмана, г. Казань, Казанский (Приволжский) федеральный университет, 11 - 12 октября 2012 г. / А. Абай, А.Х. Абашидзе, А.И. Абдуллин и др.; ред. коллегия И.А. Тарханов, А.И. Абдуллин, Г.И. Курдюков, Р.Ш. Давлетгильдеев. М.: Статут, 2014. С. 527.

совершеннолетних лиц. Так, в Конституции РФ речь идет о трудоспособных детях, достигших возраста 18 лет (ч. 3 ст. 38), в Семейном кодексе РФ – о совершеннолетних детях (ст. ст. 87, 88 и др.). В целях унификации российского законодательства считаем целесообразным использовать термин «несовершеннолетний», поскольку термины «дети», «ребенок», «подросток» имеют в большей степени социальные параметры, нежели юридические.

Правовой статус несовершеннолетнего – это сложная, собирательная категория, которая раскрывает весь комплекс его связей с обществом и государством. Сложность выявления структурных элементов правового статуса несовершеннолетнего связана с различиями в его трактовках, обусловленных как общетеоретическими подходами, так и отраслевой спецификой.

В структуру правового статуса личности наряду с совокупностью юридических прав и обязанностей А.И. Лепешкин включает гарантии³, Л.Д. Воеводин – правоспособность и принципы⁴, Б.В. Щетинин – гражданство⁵, Н.И. Матузов – общую (статутную) ответственность гражданина перед государством и обществом⁶, Н.В. Витрук – законные интересы⁷. Как утверждает В.А. Патюлин, правовое положение (статус) личности охватывает гражданство, общую правоспособность, основные права и обязанности (включая конституционные), конституционно закрепленный принцип равноправия⁸; Г.А. Трофимова структурными компонентами правового статуса личности, помимо прав и обязанностей, называет правовые гарантии и юридическую ответственность⁹.

³ Лепешкин А.И. Правовое положение советских граждан. М.: Мысль, 1966. С. 3 - 11.

⁴ Воеводин Л.Д. Содержание правового положения личности в науке советского государственного права // Советское государство и право. 1965. № 2. С. 42 - 50.

⁵ Щетинин Б.В. Гражданин и социалистическое государство // Советское государство и право. 1975. № 2. С. 4.

⁶ Матузов Н.И. Личность. Права. Демократия: Теоретические проблемы субъективного права. Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1972. С. 189 - 205.

⁷ Витрук Н.В. Общая теория правового положения личности. М.: НОРМА, 2008. С. 38.

⁸ Патюлин В.А. Государство и личность в СССР (правовые аспекты взаимоотношений). М.: Наука, 1974. С. 230.

⁹ Трофимова Г.А. Совершеннолетний ребенок: пробелы в правовом статусе // Адвокат. 2014. № 8. С. 67 - 72.

Структура правового статуса личности отличается у названных авторов лишь различным сочетанием вышеперечисленных элементов, а соответственно сходство указанных взглядов обусловлено рассмотрением системы юридических прав и обязанностей в качестве ядра правового статуса личности. Некоторые из них или неоправданно сужают число входящих в структуру элементов, или, напротив, без видимой нужды увеличивают их. Все это говорит о том, что в юридической науке не выработан критерий, с помощью которого с определенной степенью научной точности можно установить действительную структуру правового статуса личности.

Исходя из обозначенных выше трактовок проанализируем структурные элементы правового статуса несовершеннолетнего.

1. Несовершеннолетний с момента рождения обладает основными правами и свободами, хотя правовой статус несовершеннолетних характеризуется установлением особого порядка реализации этих прав наряду с признанием их в полном объеме. Формирование системы прав несовершеннолетнего можно рассматривать с двух позиций, а именно – юридической и социально-педагогической. И если, с одной стороны, можно констатировать, что общество идет по пути формализации, юридического оформления прав несовершеннолетних, то с другой – восприятие, соблюдение, защита прав и интересов несовершеннолетнего определяются правовой компетентностью, правовой грамотностью тех лиц, которые осуществляют их воспитание¹⁰.

Рассматривая права и свободы как элемент правового статуса несовершеннолетнего, необходимо включать в него не только основные права, содержащиеся в нормах внутригосударственного права, но также и весь комплекс прав, вытекающих из норм международного права.

В настоящее время в России уделяется значительное внимание правам несовершеннолетних, однако, на наш взгляд, необходимо усилить федеральный и региональный механизмы защиты прав

¹⁰ Болотова Е.Л. Права ребенка в современной России. М.: Школьная Пресса, 2012. С. 3.

несовершеннолетнего, в частности, в плане подачи жалоб на нарушения их прав.

2. В юридической науке проблеме юридических обязанностей несовершеннолетнего, на наш взгляд, уделяется недостаточное внимание, что, возможно, обусловлено большей закрепленностью в российском законодательстве за несовершеннолетним юридических прав, нежели обязанностей. Кроме того, относительно дефиниции «юридические обязанности несовершеннолетнего» не только не наблюдается единообразия в понимании, но и отсутствует их перечень. В частности, Е.А. Капитонова предлагает определять обязанности ребенка как «меру поведения обязанного лица (несовершеннолетнего), имеющую необходимый характер, установленную источниками права и обеспеченную возможностью применения принуждения со стороны государства»¹¹.

3. Ряд авторов рассматривают гражданство как предпосылку (условие) правового статуса. Как утверждает Л.Д. Воеводин, институт гражданства предшествует основным правам и свободам человека и гражданина и составляет с ними единую категорию – правовой статус¹². Гражданство является для индивида юридическим основанием пользоваться правами и свободами и выполнять установленные законом обязанности, т.е. основанием правового статуса гражданина.

4. Правосубъектность определяется в юридической литературе и в качестве предпосылки обладания правовым статусом, и в качестве его составного элемента. На наш взгляд, правосубъектность, как и гражданство, находится в неразрывной связи с правовым статусом, обслуживает его. Только их наличие делает правовой статус функционирующим, действенным для личности.

¹¹ Капитонова Е.А. Конституционные обязанности ребенка в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. Пенза, 2010. С. 64 - 65.

¹² Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России: Учеб. пособ. М.: Изд-во МГУ; Изд. группа ИНФРА-М-Норма, 1997. С. 15.

5. Остается дискуссионным и вопрос о месте юридической ответственности в структуре правового статуса несовершеннолетнего. На наш взгляд, юридическую ответственность следует рассматривать не как самостоятельный элемент правового статуса несовершеннолетнего, а лишь как проявление деликтоспособности или как меры защиты в системе гарантий прав несовершеннолетнего.

6. Гораздо реже в качестве структурного элемента правового статуса несовершеннолетнего рассматриваются юридические гарантии. Положения гл. 2 Конституции РФ, составляющие основы правового статуса личности в Российской Федерации (ст. 64 Конституции РФ), наряду с правами, свободами и обязанностями, содержат и гарантии (например, гарантированность судебной защиты прав и свобод предусмотрена ч. 1 ст. 46 Конституции РФ и др.).

В настоящее время правовой статус несовершеннолетнего нуждается в эффективном государственном юридическом механизме обеспечения и защиты, для чего необходимо привести в соответствие с нормами международного права российское законодательство, в том числе ликвидировав пробелы и устранив противоречия в нормах национального права.

7. Принципы правового статуса личности образуют теоретико-методологический и правовой стержень правового статуса несовершеннолетнего, закрепляют, объединяют в одно целое весь комплекс его структурных элементов, в числе которых: уважение достоинства личности; равенство всех перед законом и судом; недопустимость отмены или умаления прав и свобод человека; возможность ограничения прав и свобод человека и гражданина лишь в целях, установленных Конституцией РФ; запрет злоупотребления правами и свободами; гарантированность

государственной защиты прав и свобод человека в Российской Федерации и др.¹³

Обратимся к первой части текста Хартии, где речь идет, в частности, о ювенальной проблематике. Так, согласно Хартии, дети и подростки имеют право на особую защиту от опасности физического и морального ущерба, которой они подвергаются. Дети и молодые люди имеют право на надлежащую социальную, правовую и экономическую защиту. Вероятно, союз «и» и в первом, и во втором случае использован разработчиками Хартии для того, чтобы выделить некие демографические, социальные и правовые особенности детей и подростков, детей и молодежи, подростков и молодежи.

В ч. 1 ст. 21 ГК РФ «Дееспособность гражданина» отмечено, что «способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста». Следует подчеркнуть, что при этом, в соответствии со ст. 17 ГК РФ, правоспособность любого гражданина возникает в момент его рождения.

В ст. 26 ГК РФ «Дееспособность несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет» выделяются два периода несовершеннолетия – от четырнадцати до восемнадцати, когда с письменного согласия своих законных представителей, за рядом исключений, они имеют право совершать те или иные сделки, и от четырнадцати до шестнадцати лет, когда данная категория несовершеннолетних вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах¹⁴.

¹³ Толстая А.И. Правовое положение несовершеннолетних в истории России // Ювенальное право: Учеб. пособие для вузов. М., 2011.

¹⁴ Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский и др.; под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. М.: Статут, 2013. С. 119.

Согласно ст. 28 ГК РФ, малолетние в возрасте от шести до четырнадцати лет вправе самостоятельно совершать: 1) мелкие бытовые сделки; 2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации; 3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения. Во всех других случаях за малолетних детей в возрасте от шести до четырнадцати лет сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны, при этом имущественную ответственность по сделкам малолетнего ребенка, в том числе по сделкам, совершенным им самостоятельно, несут его родители, усыновители или опекуны, если не докажут, что обязательство было нарушено не по их вине. Эти лица также отвечают за вред, причиненный малолетними детьми¹⁵.

Современными разработчиками ГК РФ достаточно детально определяются возрастные параметры различных групп несовершеннолетних, способных выполнять те или иные функции с той или иной мерой юридической самостоятельности, и одновременно прописаны мера участия в их реализации законных представителей, границы ответственности последних.

Согласие законного представителя на действия самого несовершеннолетнего или на действия в отношении его являются собственно представительством. Под действиями несовершеннолетнего понимаются сделки, которые он вправе совершать по достижении 14 лет, с письменного согласия своих законных представителей (ст. 26 ГК РФ). Родители как законные представители могут выразить согласие либо до совершения сделки, либо вправе письменно одобрить сделку после ее совершения. Так, в соответствии с п. 8 Инструкции «О порядке государственной регистрации

¹⁵ Кабанов В.Л. Ювенальный возраст и его характеристики в современном российском законодательстве // Современное право. 2014. № 10. С. 26 - 30.

прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним» на отказ несовершеннолетнего от права преимущественной покупки, на выдел доли в общем имуществе, на раздел имущества (и т.п.) необходимо обязательное письменное согласие родителей¹⁶.

В случаях, определенных законом, согласие родителей на действия третьих лиц в отношении несовершеннолетнего ребенка необходимо независимо от возраста ребенка. Прежде всего, речь идет о ситуациях, связанных с необходимостью медицинского вмешательства, обязательным условием которого является получение предварительного согласия законных представителей ребенка. При невозможности получения такого согласия по причине отсутствия родителей применяется особый порядок принятия решения консилиумом или лечащим (дежурным) врачом. А в случае отказа законных представителей от медицинского вмешательства медицинское учреждение имеет право обратиться в суд с целью защиты интересов ребенка¹⁷.

Согласие родителей требуется также при заключении трудового договора между несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет и работодателем (ст. 20 Трудового кодекса РФ).

Следствием представительства является возложение на законного представителя установленной законом ответственности, например при причинении вреда несовершеннолетним ребенком. В этом случае представительство заключается в возмещении родителями ребенка причиненного им вреда полностью или частично (в зависимости от возраста несовершеннолетнего). В соответствии с законом, за вред, причиненный несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет (малолетним), отвечают его родители (ст. 1073 ГК РФ). В отличие от этого, несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет

¹⁶ Приказ Минюста РФ от 20.07.2004 № 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.07.2004 № 5938) // Российская газета. № 160. 2004.

¹⁷ Громоздина М.В. Осуществление родительских прав при раздельном проживании родителей по законодательству Российской Федерации: монография // СПС КонсультантПлюс. 2012.

самостоятельно несут ответственность за причиненный вред на общих основаниях, однако, если у несовершеннолетнего нет доходов или иного имущества, достаточных для возмещения вреда, вред должен быть возмещен полностью или в недостающей части его родителями, если они не докажут, что вред возник не по их вине (п. 2 ст. 1074 ГК РФ).

Таким образом, правовой статус несовершеннолетнего, являясь сложной теоретической конструкцией, которая раскрывает весь комплекс связей несовершеннолетнего с обществом и государством, включает следующие структурные элементы: права, свободы и законные интересы; юридические обязанности; гражданство; правосубъектность; правовые принципы и гарантии правового статуса несовершеннолетнего. При этом 1) права, свободы, законные интересы и обязанности выступают ядром правового статуса несовершеннолетнего; 2) правосубъектность – качество несовершеннолетнего как субъекта правоотношения; 3) гражданство и правовые принципы – основание правового статуса, а 4) гарантии и юридическая ответственность делают правовой статус несовершеннолетнего функционирующим.

1.2. Нормативно-правовое обеспечение защиты прав детей при совершении сделок с недвижимым имуществом

Гарантии прав детей, прежде всего, изложены в Конституции РФ. Так, например, положение ст. 7 провозглашает РФ социальным государством, в котором обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты. Права каждого человека независимо от его возраста и

иных присущих ему качеств являются равными. Таким образом, дети уравниваются в своих правах со взрослыми¹⁸.

В целях формирования государственной политики по улучшению положения детей в Российской Федерации Указом Президента РФ от 1 июня 2012 г. № 761 утверждена Национальная стратегия действий в интересах детей на 2012 – 2017 годы. Для координации мероприятий, связанных с выполнением Стратегии, создан специальный Координационный совет при Президенте РФ по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 – 2017 годы, предусмотрено выделение бюджетных ассигнований на реализацию Национальной стратегии на названный период.

На основе Национальной стратегии органам государственной власти субъектов РФ рекомендовано утвердить региональные стратегии (программы) действий в интересах детей (что и было сделано).

Согласно Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 – 2017 годы, в Российской Федерации должна быть сформирована система, обеспечивающая реагирование на нарушение прав каждого ребенка без какой-либо дискриминации, включая диагностику ситуации, планирование и принятие необходимого комплекса мер по обеспечению соблюдения прав ребенка и восстановлению нарушенных прав; правовое просвещение; предоставление реабилитационной помощи каждому ребенку, ставшему жертвой жестокого обращения или преступных посягательств¹⁹.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 18.07.2013 № 19-П, «правовое регулирование в сфере государственной защиты прав несовершеннолетних – исходя из требований Конституции Российской Федерации, ее статей 7 (часть 2), 20 (часть 1), 21 (часть 1), 22 (часть 1) и 38 (часть 1), а также международно-правовых обязательств Российской Федерации – должно в приоритетном порядке гарантировать им

¹⁸ Косевич Н.Р. Система законодательства Российской Федерации, гарантирующая права и интересы несовершеннолетних: научно-практическое исследование и судебная практика // СПС КонсультантПлюс. 2014.

¹⁹ Указ Президента РФ от 01.06.2012 № 761 «О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 - 2017 годы» // Собрание законодательства РФ. 04.06.2012. № 23. Ст. 2994.

защиту достоинства личности, права на жизнь, права на свободу и личную неприкосновенность, что предполагает, в частности, наличие законодательных мер, имеющих целью обеспечение безопасности каждого ребенка как непосредственно от преступных посягательств, так и от неблагоприятного воздействия на его нравственность и психику, которое может существенным образом повлиять на развитие его личности, даже не будучи выраженным в конкретных противоправных деяниях»²⁰.

Законодательство, гарантирующее права и интересы несовершеннолетних, является частью системы российского законодательства.

По мнению О.В. Кузнецовой, система законодательства включает в себя:

- законы и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации и субъектов РФ;
- правовые акты органов местного самоуправления;
- нормы международного права.

Система законодательства, гарантирующая права и интересы несовершеннолетних в Российской Федерации, может быть представлена следующим образом:

- Конституция Российской Федерации (в частности, ч. 2 ст. 7, ч. 1 ст. 20, ч. 1 ст. 21, ч. 1 ст. 22 и ч. 1 ст. 38 и др.);
- общепризнанные принципы и нормы международного права, закрепленные в международных пактах, конвенциях в которых участвует Российская Федерация, и международные договоры Российской Федерации (в частности, Всеобщая декларация прав человека 1948 г., Международный пакт о гражданских и политических правах 1966 г., Международный пакт об

²⁰ Постановление Конституционного Суда РФ от 18.07.2013 № 19-П «По делу о проверке конституционности пункта 13 части первой статьи 83, абзаца третьего части второй статьи 331 и статьи 351.1 Трудового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан В.К. Барабаш, А.Н. Бекасова и других и запросом Мурманской областной Думы» // Вестник Конституционного Суда РФ. № 1. 2014.

экономических, социальных и культурных правах 1966 г., Конвенция о правах ребенка 1989 г. и др.);

– федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, в т.ч. постановления Государственной Думы Федерального Собрания РФ, объявляющие амнистию; нормативные правовые акты Президента РФ; нормативные правовые акты Правительства РФ, нормативные правовые акты министерств и ведомств РФ (в частности, Федеральный закон № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»; Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»; Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»; Указ Президента РФ от 26.03.2008 № 404 «О создании фонда поддержки детей, находящихся в трудной жизненной ситуации»; Указ Президента РФ от 01.06.2012 № 761 «О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 – 2017 годы»; Постановление Правительства РФ от 14.02.2013 № 116 «О мерах по совершенствованию организации медицинской помощи детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей»; Приказ Минздрава России от 11.04.2013 № 216н «Об утверждении Порядка диспансеризации детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе усыновленных (удочеренных), принятых под опеку (попечительство), в приемную или патронатную семью»;

– конституции (уставы) субъектов Российской Федерации (в частности, Конституция (Основной Закон) Республики Саха (Якутия); Устав Московской области;

– законы и иные нормативные правовые акты органов законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (руководителей высших органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (государственных советов, правительств, кабинетов

министров, администраций, мэрий, министерств и иных органов), затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций или имеющие межведомственный характер (в частности, Закон г. Москвы от 14.04.2010 № 12 «Об организации опеки, попечительства и патронажа в городе Москве»; распоряжение Главы Администрации Московской области от 28.10.1996 № 918-РГ «Об организации отдыха и оздоровления одаренных детей, отличников учебы, детей из малообеспеченных семей в Международном детском центре «Артек» в 1996 – 1997 гг.»; Постановление Правительства Москвы от 14.04.2009 № 312-ПП «О мерах по улучшению оказания медицинской помощи и образовательных услуг детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, переданным на воспитание в семьи граждан»;

– муниципальные правовые акты (в частности, решение Совета депутатов городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 22.04.2010 № 2-19/94-ГС; Постановление администрации г. Реутов Московской области от 01.11.2011 № 596-ПА «Об утверждении Положения о порядке закрепления и сохранения жилых помещений за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей»).

Имущественные и личные неимущественные отношения с участием детей, в том числе, возникающие в связи с установлением, осуществлением и прекращением опеки и попечительства, регулируются нормами ГК РФ и СК РФ.

Семейный кодекс РФ не допускает осуществление родительских прав в противоречии с интересами детей. Он устанавливает, что при осуществлении родительских прав родители не вправе причинять вред физическому и психическому здоровью детей, их нравственному развитию. Способы воспитания детей должны исключать пренебрежительное, жестокое, грубое,

унижающее человеческое достоинство обращение, оскорбление или эксплуатацию детей (ч. 1 ст. 65 СК РФ²¹).

Права и обязанности родителей прекращаются по достижении подопечным ребенком возраста 18 лет, при вступлении его в брак, а также в случае эмансипации несовершеннолетнего подопечного (ст. 40 ГК РФ²²).

Права и обязанности в гражданско-правовой сфере регулируются ГК РФ. Как законные представители детей родители, опекуны и попечители выступают в защиту прав и интересов своих подопечных в отношениях с любыми лицами, в том числе, в судах, без специального полномочия (п. 2 ст. 31 ГК РФ).

Имущественную ответственность по всем сделкам малолетнего (даже тем, которые он вправе совершать самостоятельно) несут родители (опекуны), если не докажут, что обязательство было нарушено не по их вине. Они также отвечают за вред, причиненный малолетними детьми, если не докажут, что вред возник не по их вине.

Кодекс об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)²³ устанавливает ряд наказаний за совершение правонарушений в отношении прав и законных интересов детей.

Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»²⁴ содержит принципы государственного регулирования в этой области, в нем определены права и обязанности органов опеки и попечительства, правовой статус опекунов и попечителей, а также упорядочены процедуры установления и прекращения опеки и попечительства.

²¹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 01.01.1996. № 1. Ст. 16.

²² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

²³ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

²⁴ Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» // Собрание законодательства РФ. 28.04.2008. № 17. Ст. 1755.

Глава 2. Особенности защиты прав ребенка при совершении сделок с недвижимым имуществом

2.1. Согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетним

Российское законодательство признает граждан, которым не исполнилось 18 лет, несовершеннолетними. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации несовершеннолетние делятся на две категории. К первой категории относятся граждане, которые не достигли 14 лет, а ко второй – несовершеннолетние возрастного интервала 14 - 18 лет. Отличие первой категории от второй заключается в том, что последняя обладает более обширными правами при заключении сделок гражданско-правового характера.

Так, в п. 1. ст. 26 ГК РФ закреплено, что несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. В Приказе (п. 4) Минюста РФ «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним»²⁵ отмечено, что заявления о государственной регистрации представляют от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет их законные представители, а в п. 5 указано в числе необходимых документов для регистрации прав на недвижимое имущество письменное согласие родителей на совершение сделки несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет. Из текста представленных норм неясно, требуется ли участие (согласие) или достаточно участия (согласия) одного из родителей. В отличие от этого в п. 2 ст. 27 ГК РФ содержится однозначное указание на то, что

²⁵ Приказ Минюста РФ от 20.07.2004 № 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.07.2004 № 5938) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 31. 02.08.2004.

объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным производится по решению органа опеки и попечительства – с согласия обоих родителей.

Приведем пример из судебной практики.

Пак Валентин обратился в Арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Уссури - Центр", обществу с ограниченной ответственностью "Содружество ДВ" о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости от 13.09.2012.

Не согласившись с принятым судебным актом, истец обратился в суд с апелляционной жалобой, в которой указал, что оспариваемая сделка заключена на невыгодных условиях, с лицами, являющимися детьми учредителей ООО "Уссури-Сервис". Полагает, что факт регистрации сделки и ее исполнение сторонами сам по себе не свидетельствует об отсутствии у договора признаков мнимой сделки.

Из материалов дела следует, что 13.09.2012 между ООО "Уссури - Центр" (продавец) и ООО "Содружество ДВ" (покупатель) заключен договор продажи недвижимости, согласно которому продавец продал, а покупатель купил и принял в индивидуальную собственность земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 080 кв. м, адрес (местонахождение объекта): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир административное здание ОАО "Ростелеком", участок находится примерно в 160 м от ориентира по направлению на восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 221-б.

Стороны договорились, что стоимость отчуждаемого земельного участка составляет 90 000 рублей (пункт 3 договора).

В соответствии с пунктом 4 договора за проданный земельный участок продавец получил с покупателя деньги в сумме 90 000 рублей до подписания договора.

01.01.2013 между ООО "Содружество ДВ" (арендодатель) и ООО "Уссури-Центр" (арендатор) заключен договор аренды вышеописанного

земельного участка (далее - договор аренды), в соответствии с которым арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 080 кв. м, адрес (местонахождение объекта): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир административное здание ОАО "Ростелеком", участок находится примерно в 160 м от ориентира по направлению на восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 221-б.

В соответствии с пунктом 3.1 договора аренды арендная плата составляет 8 000 рублей в месяц, в том числе НДС.

Согласно информации, полученной из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении ООО "Уссури-Центр", истец является участником Общества с долей участия в уставном капитале в размере 50%.

Из текста искового заявления следует, что обо всех указанных сделках, совершенных ООО "Уссури-Центр", истцу стало известно только после получения ответа от Общества на требование предоставить документы по всем проводимым с недвижимым имуществом сделкам за период с 2010-2015 с приложением копий обосновывающих документов²⁶.

Несовершеннолетние возрастной категории 14 - 18 лет наделены полным правом участия в заключении сделок. Они могут самостоятельно заключать договора, расписываться в документах и тому подобное. Но все их действия совершаются с письменного согласия их родителей или других законных представителей. Граждане, не достигшие 14-летнего возраста, такими правами не обладают. Вместо них в сделках участвуют либо родители, либо другие законные представители²⁷.

Продажа собственности гражданина 14 - 18 лет осуществляется с письменного одобрения законных представителей. Они могут дать свое

²⁶ Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2016 № 05АП-11598/2015 по делу № А51-8914/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁷ Илюхин А.В. Роль законных представителей и значение их действий в формировании гражданско-правовой ответственности по сделкам несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет // Адвокат. 2014. № 11. С. 39 - 45.

согласие лишь с письменного разрешения опекунского органа. Если ребенку не исполнилось 14 лет, то кроме согласия органа опеки нужно собрать дополнительный внушительный пакет документов. Его формирует уполномоченный инспектор органа опеки, а решение принимает действующая при муниципалитете комиссия. Гражданский кодекс РФ требует получение согласия органа опеки не только в случае продажи, но и при отказе несовершеннолетнего от имущественных прав.

Так, Ф. в интересах несовершеннолетнего ФИО обратилась в суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления администрации г. Рубцовска об отказе в выдаче согласия на продажу принадлежащей несовершеннолетнему ФИО доли в праве собственности, возложении обязанности на должностных лиц администрации г. Рубцовска устранить допущенные нарушения²⁸.

В обоснование заявленных требований указала, что обратилась в администрацию г. Рубцовска с заявлением о выдаче согласия на продажу принадлежащей несовершеннолетнему ФИО ? доли в праве собственности на вышеуказанную квартиру, общей площадью кв. м, при условии одновременной купли в собственность несовершеннолетнего ФИО ? доли в праве собственности в г. Рубцовске, общей площадью кв. м. Постановлением администрации г. Рубцовска ей отказано в выдаче указанного согласия со ссылкой на отсутствие согласия на сделку со стороны отца несовершеннолетнего ФИО - Д. Полагает данный отказ незаконным и необоснованным, поскольку по общему правилу родители вправе и обязаны действовать в качестве законных представителей в интересах несовершеннолетних детей, но могут совершать сделки по отчуждению имущества детей только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, однако указанное обстоятельство не дает органам опеки и попечительства право произвольно запрещать сделки по отчуждению

²⁸ Определение Алтайского краевого суда от 13.08.2014 по делу № 33-6557/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями, поскольку оно предполагает только проверку законности сделки по отчуждению недвижимости на предмет ее соответствия интересам несовершеннолетнего, отсутствия ухудшения условий его проживания и уменьшения его собственности в случае, если несовершеннолетний является собственником квартиры (доли). Полагает, что поскольку обязательное согласие обоих родителей на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего законодательством не предусмотрено, отсутствие согласия одного из родителей не является основанием для отказа в выдаче разрешения на такую сделку со стороны органов опеки и попечительства. Указывает, что отец несовершеннолетнего проживает отдельно, брак между ними расторгнут, его бездействие вызвано не интересами сына, а неприязненными отношениями между ними, возникшими вследствие распада семьи. В результате совершения сделок, в выдаче разрешения на которые ей было отказано, ее несовершеннолетний сын вместо доли в праве собственности на квартиру, что составляет кв. м общей площади, получает долю в праве собственности на квартиру, что составляет 14,78 кв. м общей площади, чем улучшаются жилищные условия несовершеннолетнего, так как безвозмездно увеличивается общая площадь принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения.

Решением Рубцовского городского суда Алтайского края от 06 июня 2014 года требования Ф. в интересах несовершеннолетнего ФИО удовлетворены. Признано незаконным постановление администрации г. Рубцовска об отказе Ф. в выдаче согласия на продажу доли в праве собственности на в г. Рубцовске, собственником которой является несовершеннолетний ФИО На администрацию г. Рубцовска возложена обязанность устранить допущенное нарушение, рассмотрев заявление Ф. о выдаче согласия на продажу доли в праве собственности.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что при разрешении вопроса о выдаче разрешения на отчуждение

несовершеннолетним доли в праве собственности на жилое помещение органы опеки и попечительства должны руководствоваться интересами ребенка в целях отсутствия ухудшения условий его проживания и уменьшения объема и состава его собственности, тогда как действующим законодательством для получения указанного согласия не предусмотрено предоставление обоими родителями согласия на совершение сделки.

Гражданско-правовую сделку от имени гражданина до 14 лет подписывает законный представитель. Он также ставит свою подпись на заявлении о госрегистрации и самостоятельно предоставляет другие документы для регистрации сделки. Если ребенок 14 - 18 лет, то он лично подписывает договор и подает документы на регистрацию²⁹.

Полномочия законного представителя при совершении им сделки от имени ребенка, не достигшего 14 лет, и ее совершении самим ребенком в возрасте от 14 до 18 лет различны. В первом случае (п. 1 ст. 28 ГК) это представительство, а во втором (п. 1 ст. 26 ГК), как правильно отмечают С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский, речь идет не о представительстве ребенка в сделке, а о контроле за его действиями³⁰. Такой контроль выражается в том, что законный представитель либо дает письменное согласие на совершение ребенком, достигшим 14-летнего возраста, сделки, либо не соглашается на ее совершение. Совершенную ребенком в возрасте от 14 до 18 лет без письменного согласия сделку законный представитель может одобрить письменно или оспорить в суде (п. 1 ст. 175 ГК).

Интерес представляет вопрос о допустимости и порядке совершения сделок между несовершеннолетними и их законными представителями. Ведь представитель, в том числе законный, не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично (п. 3 ст. 182 ГК), а испрашивать

²⁹ Илюхин А.В. Роль законных представителей и значение их действий в формировании гражданско-правовой ответственности по сделкам несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет // Адвокат. 2014. № 11. С. 39 - 45.

³⁰ Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский и др.; под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. М.: Статут, 2013. 766 с.

согласие законного представителя на то, чтобы с ним совершил сделку несовершеннолетний, достигший возраста 14 лет, нелепо. Основанием запрета представителю совершать сделку с представляемым, писал М.И. Брагинский, следует считать то, что у представителя в таком случае появляется личный интерес к сделке, а это противоречит правовой конструкции представительства, предполагающей, что представитель действует в интересах именно представляемого

Общий запрет на совершение сделок между представителем и представляемым, содержащийся в п. 3 ст. 182 ГК, дополняется установленным в п. 3 ст. 37 ГК специальным запретом опекуну (попечителю) представлять подопечного при заключении сделок (или ведении судебных дел) с супругом опекуна (попечителя) и их близкими родственниками. Под близкими родственниками СК РФ понимает родственников по прямой восходящей и нисходящей (к ним относятся родители, дети, внуки, правнуки, дедушки, бабушки, прадедушки, прабабушки), а по боковой линии родства - полнородных и неполнородных братьев и сестер (ст. 14).

Под запретом находятся и сами сделки между подопечным и его опекуном, попечителем, их супругами и близкими родственниками (п. 3 ст. 37 ГК). Действие п. 3 ст. 37 ГК еще более расширяется положением п. 3 ст. 60 СК, в соответствии с которым при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила ст. 37 ГК о распоряжении имуществом подопечного. В итоге под запретом оказываются и сделки между ребенком и его отчимом (мачехой), бабушкой, дедушкой, тетей, дядей.

В ГК, правда, сделано исключение в отношении сделок по передаче имущества ребенку в качестве дара или в безвозмездное пользование (п. 3 ст. 37). Они все же могут совершаться между подопечным и всеми перечисленными лицами. Однако и в таких сделках - между подопечным и супругом опекуна (попечителя) или их близкими родственниками - быть представителем подопечного ни опекун (попечитель), ни его супруг или

близкие родственники не могут. Предусматривая изъятие в отношении дарственных в пользу подопечного и передачи имущества в его безвозмездное пользование, по-видимому, полагали, что дар, в чем бы он ни состоял, и пользование имуществом на безвозмездной основе - это «плюс», а не «минус». Можно предположить, что по тем же соображениям дарственные в пользу ребенка оказались выведенными из-под контроля органа опеки и попечительства: предварительное разрешение этого органа на их совершение законным представителем от имени ребенка в возрасте до 14 лет, а равно на дачу согласия законному представителю на совершение сделки самим несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, независимо от того, кем приходится друг другу даритель и одаряемый, как это следует из п. 2 ст. 37 ГК, ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», не требуется.

Таким образом, заканчивая данный параграф, сделаем некоторые выводы:

1. Законные представители не могут совершать сделку со своим подопечным. Родители не имеют права купить или продать квартиру своему ребенку. Такие сделки не регистрируются в нотариальной конторе. Это не относится к актам передачи в безвозмездное пользование или дарения.

2. Сделки граждан до 14 лет ничтожны. Но они могут признаваться судами правомочными по требованию законных представителей, если совершены к выгоде несовершеннолетнего;

3. Сделка граждан 14-18 лет, совершенная без согласия законных представителей, может быть признана решением суда недействительной по их иску.

4. Согласно Семейному кодексу РФ ребенок не может претендовать на имущество родителей, равно как и они не имеют права на собственность детей. Эта норма закона используется в бракоразводных процессах.

5. Если имущество ребенка сдается в аренду родителями, то также необходимо согласие опекуна. Необходимо помнить об уплате с

дохода 13% НДФЛ и обязанности законных представителей подавать налоговую декларацию.

2.2. Согласие органа опеки и попечительства на совершение сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних

Зеленый свет для сделок по передаче имущества законного представителя, его супруга и их близких родственников в дар ребенку оставляет открытым вопрос о представителе ребенка в этих сделках и контроле за ним со стороны дееспособного лица. С.Н. Братусь полагал, что несовершеннолетним по достижении 14 лет целесообразно разрешить самостоятельное совершение сделок, имеющих своей целью безвозмездное приобретение гражданских прав (например, принятие подарка)³¹. Однако круг объектов, которые могли находиться в собственности граждан и передаваться по договору дарения в послевоенные годы, когда было высказано это мнение, был ничтожно мал по сравнению с сегодняшним днем. Поэтому самостоятельное участие несовершеннолетнего в сделке на стороне одаряемого, если только это не обычный подарок (таким термином, определенным с помощью верхнего предела стоимости имущества, оперирует ГК в п. 1 ст. 575), в настоящее время едва ли оправданно³².

В жизни имеется потребность в совершении разнородных сделок между детьми и их законными представителями, а не только по передаче имущества в дар или безвозмездное пользование, и в некоторых случаях законодательство без оглядки на ст. 37 ГК исходит из возможности их заключения. Иногда сделка между ребенком и его законным представителем даже должна быть заключена в силу прямого предписания закона.

³¹ Братусь С.Н. Субъекты гражданского права // Курс советского гражданского права / Всесоюзный ин-т юрид. наук Министерства юстиции СССР. М., 1950. С. 70.

³² Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский и др.; под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. М.: Статут, 2013. 766 с.

Например, Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»³³ предусмотрено, что жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части) средств материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению. Для направления указанных средств на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства необходимо представить письменное обязательство лица (лиц), на которое (которых) выдано разрешение на строительство, оформить объект в общую собственность лица, получившего государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, его супруга, детей, а для компенсации за счет средств материнского (семейного) капитала затрат на построенный (реконструированный) лицом, получившим сертификат, или его супругом объект – письменное обязательство собственников объекта оформить его в общую собственность лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал, его супруга, детей (ст. 10). Речь идет об установлении общей с детьми собственности по договору. В таких и подобных случаях, как и при дарении имущества ребенку, возникает закономерный вопрос о лице, которое должно участвовать в сделке от имени ребенка в возрасте до 14 лет, а если ребенок старше – осуществить контроль за его действиями, выражая согласие или отказывая в согласии на совершение сделки.

Особую остроту приобрел вопрос о том, каким образом, не нарушив ст. 37 ГК, совершить раздел наследства, находящегося в общей долевой собственности ребенка и его законного представителя. Ведь дети и их родители нередко совместно наследуют имущество, очень распространены случаи наследования супругом умершего и их общим с умершим ребенком (детьми) как наследниками первой очереди по закону (п. 1 ст. 1142 ГК).

³³ Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. 01.01.2007. № 1 (1 ч.). Ст. 19.

Раздел имущества как унаследованного, так и приобретенного по иным основаниям вообще не поддается квалификации в качестве возмездной или безвозмездной сделки.

Приведем пример из судебной практики.

К.В. (Шумовой) В.М. и ее несовершеннолетним детям - Б., года рождения, и К., года рождения, принадлежит на праве общей долевой собственности трехкомнатная квартира - по 1/3 доли каждому³⁴.

14 июля 2006 года заключен договор, на основании которого К.В., действуя от собственного имени и в качестве законного представителя несовершеннолетних детей, продала вышеназванную квартиру в общую долевую собственность Б.А. и Б.О. - по 1/2 доли каждому, за рублей.

Согласно передаточному акту от 16 августа 2006 года истцам передана квартира, в которой они проживают до настоящего времени.

Б.А. и Б.О. обратились в суд с настоящим иском, просили признать вышеназванную сделку состоявшейся, зарегистрировать договор и переход права собственности на недвижимое имущество, указав, что они исполнили условия сделки, однако ответчик уклоняется от совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

Проверив материалы дела и обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении требования о признании сделки состоявшейся и регистрации права собственности на недвижимое имущество, суд пришел к правильному выводу о ничтожности договора купли-продажи в силу его незаконности, поскольку в нарушение требований действующего законодательства до его заключения не получено согласие органов опеки и попечительства.

³⁴ Кассационное определение Белгородского областного суда от 13.12.2011 по делу № 33-4408 // СПС «КонсультантПлюс».

Из материалов дела усматривается, что привлеченный к участию в деле представитель органа опеки и попечительства Корочанского района в судебном заседании возражала против удовлетворения иска, поскольку сделка совершена с нарушением прав несовершеннолетних детей, которые не имеют в собственности другого жилья (л.д. 140).

Вывод суда согласуется с положениями п. 3 ст. 60 СК РФ и абз. 2 п. 1 ст. 28 ГК РФ, в соответствии с которыми к сделкам законных представителей несовершеннолетнего, каковыми являются его родители, с его имуществом применяются правила, предусмотренные п. п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ. Таким образом, совершая оспариваемую сделку, стороны были обязаны учитывать положения п. 3 ст. 37 ГК РФ о наличии согласия органа опеки и попечительства на сделку с имуществом несовершеннолетних детей К.В. Ответчик не обладала правом на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества своих детей без согласия органа опеки и попечительства.

Как следует из материалов дела и не оспаривалось сторонами в суде кассационной инстанции, Б.А. и Б.О. были осведомлены о составе семьи продавца, знали о наличии у нее несовершеннолетних детей, являющихся собственниками доли в приобретаемом имуществе.

Из этого следует, что при заключении договора купли-продажи истцы знали или должны были знать об отсутствии согласия органов опеки и попечительства, необходимого для совершения сделки с имуществом несовершеннолетних, но безразлично отнеслись к данному факту.

Судебная коллегия признает необходимым указать, что понятие достаточной степени заботливости и осмотрительности при заключении договора следует соотносить с презумпцией добросовестности участника гражданского оборота (п. 3 ст. 10 ГК РФ).

Приобретая жилое помещение, доля в котором принадлежит несовершеннолетним, ответчики обязаны были предвидеть наступление неблагоприятных для себя последствий вследствие невыполнения условия о

получении согласия органов опеки и попечительства на совершение такой сделки.

Разделу наследства посвящены ст. ст. 1164 – 1170 ГК, из них две – ст. ст. 1166 и 1167 – направлены на охрану интересов ребенка. В силу ст. 1166 ГК при наличии зачатого (при жизни наследодателя – уточняется в п. 1 ст. 1116 ГК), но еще не родившегося наследника раздел может быть совершен только после его рождения (живым – уточнено там же). Статья 1167 ГК содержит отсылку к ст. 37 ГК и предписывает уведомлять орган опеки и попечительства о составлении соглашения о разделе наследства и о рассмотрении в суде дела о наследстве, но правовые последствия уведомления не ясны. Наличие малолетних сонаследников не препятствовало разделу наследства и по дореволюционному гражданскому праву, но при этом требовалось, чтобы раздел производился под надзором опекунского установления и был утвержден окружным судом³⁵.

Анализируя порядок раздела К наследства, оказавшегося в общей собственности родителей и детей, О.Ю. Шилохвост пришел к выводу, что такой раздел по соглашению между детьми и их законными представителями невозможен в силу прямого запрета п. 3 ст. 37 ГК. Если перечисленные лица все-таки окажутся перед необходимостью осуществить раздел наследственного имущества, они должны будут обратиться в суд с требованием о разделе наследства ввиду юридической невозможности разделить наследство между собой. Орган опеки и попечительства в ходе судебного разбирательства будет выступать в защиту интересов несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан. Для того чтобы раздел наследства с участием ребенка и его опекуна (попечителя) мог состояться без обращения в суд, опекун (попечитель) должен обратиться в орган опеки и попечительства с просьбой о его освобождении от соответствующих обязанностей на основании п. 2 ст. 39 ГК

³⁵ Кузнецова Л.Г., Шевченко Я.Н. Гражданско-правовое положение несовершеннолетних. М., 1968. С. 29. Тожественной точки зрения придерживается А.В. Демкина // Гражданский кодекс Российской Федерации: Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. С. 182.

(это возможно лишь для опекунов и попечителей, но не родителей) и тем самым выйти из-под запрета п. 3 ст. 37 ГК.

Эта позиция безупречна, исключая лишь то, что она подразумевает судебную процедуру в отсутствие спора между сторонами: ведь спор в рассматриваемом случае, по существу, идет с самим законом. Суда не избежать в действительно спорных ситуациях – при нежелании собственника совершать раздел, его несогласии с условиями сделки. К сожалению, непродуманно широкие, установленные вопреки законным интересам участников гражданских правоотношений правовые запреты вынуждают их имитировать спор для раздела имущества, находящегося в общей собственности с несовершеннолетними³⁶.

Для «законного» решения вопроса Е.П. Козьмина считает достаточным применение к случаю раздела наследства между родителями и их несовершеннолетними детьми по аналогии п. 2 ст. 64 СК. В соответствии с закрепленным в нем правилом родители не вправе представлять интересы детей, если между интересами родителей и детей имеются противоречия. При разногласиях между родителями и детьми орган опеки и попечительства обязан назначить представителя для защиты прав и интересов детей³⁷. Эта точка зрения высказывается и некоторыми другими авторами. Участие в совершении сделки назначенного органом опеки и попечительства представителя ребенка в возрасте до 14 лет позволяет соблюсти интересы последнего при разделе имущества, находящегося в общей собственности ребенка и его законного представителя.

Нельзя признать альтернативой назначению органом опеки и попечительства временного представителя ребенка, не достигшего возраста 14 лет, выдачу законным представителем доверенности на совершение сделки от имени ребенка иному дееспособному лицу. В данном случае не

³⁶ Карпухин Д. Проблемы защиты прав несовершеннолетних лиц при совершении сделок с жилыми помещениями // Жилищное право. 2013. № 12. С. 21 - 32.

³⁷ Козьмина Е.П. Согласие органов опеки на сделки с недвижимостью, в которых участвуют несовершеннолетние // Актуальные проблемы права, экономики и управления. 2015. № 11. С. 155 - 157.

имеет значения, что доверенность выдается от имени ребенка. Кстати, из ч. 3 ст. 52 ГПК РФ вытекает, что при процессуальном представительстве законный представитель ребенка вправе выдать доверенность от своего имени. И в материальных, и в процессуальных отношениях выбор такого договорного представителя и его полномочия полностью определены законным представителем. Поэтому сделка между ребенком, в интересах которого действует уполномоченный доверенностью представитель, и законным представителем, выдавшим доверенность от имени ребенка, остается запрещенной.

В настоящее время, помимо п. 2 ст. 64 СК, о роли органа опеки и попечительства в представительстве подопечных говорит Закон об опеке и попечительстве (п. 8 ч. 1 ст. 8). В нем к полномочиям органов опеки и попечительства отнесено представление законных интересов граждан, находящихся под опекой или попечительством, в отношениях с любыми лицами (в том числе в судах), если действия опекунов или попечителей по представлению законных интересов подопечных противоречат законодательству РФ и (или) законодательству субъектов РФ или интересам подопечных либо если опекуны или попечители не осуществляют защиту законных интересов подопечных³⁸.

В ситуации, когда одно и то же лицо назначено опекуном или попечителем нескольких подопечных (например, брата и сестры), но между интересами подопечных возникли противоречия, предусмотрено назначение органом опеки и попечительства временного представителя каждому подопечному (ч. 10 ст. 10 Закона об опеке и попечительстве). Рассматриваемый вопрос применительно к отношениям между родителями и несовершеннолетними детьми и между опекунами (попечителями) и несовершеннолетними подопечными решен в законодательстве, таким образом, единообразно.

³⁸ Смирнов В.И. К вопросу о правовой природе одобрения сделок, совершенных несовершеннолетними // Современная наука. 2015. № 4. С. 40 - 41.

Однако назначение временного представителя не приводит к утрате родителем статуса законного представителя ребенка, не блокирует его супружеские и родственные связи и не выводит из-под запрета сделку ребенка с ним самим, его супругом или близкими родственниками.

Приведенные примеры сделок между детьми и их законными представителями показывают необходимость изменить правило п. 3 ст. 37 ГК, расширив перечень разрешенных сделок указанием на иные сделки и сочетая эту меру с назначением временного представителя ребенку в возрасте до 14 лет и дополнительным контролем со стороны органа опеки и попечительства в форме дачи согласия (разрешения) на сделку несовершеннолетнего, достигшего 14 лет, с законным представителем. Характер сделок, которые должны быть допустимы, удачно определен А.Ю. Лыжовой с помощью условия: «если такие сделки совершаются к выгоде ребенка, в его интересах и для обеспечения его прав, а также обусловлены характером семейных взаимоотношений»³⁹.

Участие в сделке временного представителя ребенка и контроль со стороны органа опеки и попечительства не являются самоцелью и не должны быть формальными. Для заключения сделки во благо ребенка или по меньшей мере без ущемления его интересов последние должны быть выявлены с учетом имущественных последствий сделки. Интересы ребенка и имущественные последствия сделки не всегда очевидны, в том числе и в случае с дарением. С этой точки зрения оправданно условие о согласии законного представителя ребенка в возрасте от 14 до 18 лет на заключение несовершеннолетним с третьим лицом договора дарения, в котором ребенок выступает в роли одаряемого.

Итак, формальное юридическое решение поставленного вопроса, казалось бы, найдено. Если расширение круга допустимых сделок и случаев

³⁹ Лыжова Т.Ю. Роль органов опеки и попечительства при оформлении сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних // Наука и образование Сборник статей IX Международной научной конференции: В 2 частях. Беловский институт (филиал) государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет»; Ответственный редактор - Адакин Е.Е.. 2012. С. 161 - 165.

получения согласия (предварительного разрешения) органа опеки и попечительства – это вопросы, требующие законодательного решения, то назначение временного представителя возможно и по ныне действующим правилам. В настоящее время при планировании сделки с заявлением в орган опеки и попечительства об обеспечении представительства ребенка в возрасте до 14 лет может обратиться, ссылаясь на ст. 64 СК, его законный представитель, или нотариус, или сам ребенок. В качестве представителя ребенка вправе действовать как работник органа опеки и попечительства по месту жительства ребенка, так и иное дееспособное лицо по усмотрению органа опеки и попечительства. Полномочия такого представителя основываются на доверенности, выдаваемой органом опеки и попечительства его работнику за подписью руководителя этого органа с приложением печати, или на акте органа опеки и попечительства о назначении ребенку представителя (п. 1 ст. 182 ГК).

В реальной же жизни, однако, у органов опеки и попечительства нет достаточного и квалифицированного персонала, который мог бы качественно и в требуемый по обстоятельствам конкретного случая срок выполнять необходимые действия по представительству детей при совершении сделок с их законными представителями, а также в судебных спорах между указанными лицами в ситуациях несовпадения (в том числе лишь вероятном) их интересов. Поэтому в перспективе (при сохранении контроля за совершением сделок со стороны органов опеки и попечительства) к деятельности по представительству ребенка как в судебных делах, так и во внесудебных отношениях, в частности при совершении сделок, должны были бы привлекаться на бесплатной для детей основе и не зависящие от интересов родителей государственные юридические бюро и адвокаты⁴⁰, в идеале к тому же специализирующиеся в сфере защиты прав детей.

⁴⁰ Ильина О.Ю. О проверке законности сделки при нотариальном удостоверении соглашения об уплате алиментов на несовершеннолетних детей // Нотариус. 2015. № 1. С. 8 - 11.

Так, П.К.И., П.Е.Ю. в интересах несовершеннолетней П.А.И. обратились в суд с иском к П.И.Н., Управлению ДЖП и ЖФ г. Москвы в ЮВАО о признании права общей долевой собственности в порядке приватизации на квартиру расположенную по адресу: обосновывая свои требования тем, что П.К.И. и П.А.И. являются дочерьми П.Е.Ю. и ответчика П.И.Н. зарегистрированы и проживают по указанному адресу, также в этой квартире вместе с П.И.Н. зарегистрирован его несовершеннолетний сын - П.Е.И., 2006 года рождения. 20 августа 2013 года истцы обратились в ДЖП и ЖФ г. Москвы с заявлением о приватизации указанной квартиры и передаче ее в собственность П.К.И., П.А.И. и П.Е.И. по 1/3 доле каждому. Однако им отказано в заключении договора передачи жилого помещения, поскольку оформление приватизации в собственность возможно в том случае, если за несовершеннолетних будет действовать их законный представитель. П.И.Н. как законный представитель несовершеннолетнего П.Е.И. согласия на приватизацию малолетним П.Е.И. спорного имущества не дает, в связи, с чем истцы полагают, что П.И.Н. чинит препятствия для реализации П.К.И., П.А.И. своего права на приватизацию⁴¹.

Так, судом первой инстанции установлено, что спорное жилое помещение расположено по адресу: и представляет собой двухкомнатную квартиру площадью 59,8 кв. м.

Согласно выписке из домовой книги и сведениям единого жилищного документа, нанимателем спорного жилого помещения является П.И.Н. на основании договора социального найма жилого помещения от 09 февраля 2011 года, в квартире постоянно зарегистрированы: П.И.Н. (наниматель), П.Е.И., 2006 г.р. (сын нанимателя); П.К.И., 1995 г.р. (дочь нанимателя); П.А.И., 2000 г.р. (дочь нанимателя).

Письмом ДЖП и ЖФ г. Москвы от 04 сентября 2013 г. стороне истца разъяснено, что приватизация спорного жилого помещения в собственность

⁴¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 16.06.2014 по делу № 33-21179 // СПС «КонсультантПлюс».

П.К.И., П.А.И., П.Е.И., возможна в том случае, если за несовершеннолетних будет действовать их законный представитель.

Законный представитель малолетнего П.Е.И., отец П.И.Н. возражает против приватизации спорного жилого помещения и передачи его в долевую собственность несовершеннолетнего П.Е.И.

Разрешая спор по существу, руководствуясь ст. 69 ЖК РФ, ст. 64 СК РФ, положениями Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», суд первой инстанции правильно пришел к выводу о том, что несовершеннолетний П.Е.И. в силу малолетнего возраста не может самостоятельно выразить свою волю по поводу приобретения в собственность недвижимого имущества в порядке приватизации, суд отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований обоснованно учитывал волю его законного представителя П.И.Н. Кроме того в соответствии со ст. ст. 28 и 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

Доводы апелляционных жалоб, основаны на неверном толковании норм материального права, не содержат фактов, которые не были проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела, имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции; в связи с чем, они признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены постановленного судебного решения.

При разрешении спора судом первой инстанции, верно, определены юридически значимые обстоятельства дела, правильно применены нормы

материального и процессуального права, собранным по делу доказательствам дана надлежащая правовая оценка, выводы суда в полной мере соответствуют обстоятельствам дела.

В ст. 64 СК характер деятельности временного представителя ребенка – процессуальный, внепроцессуальный – никак не акцентируется. Следовательно, полномочия такого представителя могут реализоваться и в судопроизводстве, и вне его рамок. Эта норма оказалась не согласованной с положениями ГПК о представительстве. В соответствии со ст. 50 ГПК суд назначает адвоката в качестве представителя в случае отсутствия представителя у ответчика, место жительства которого неизвестно, а также в других предусмотренных федеральным законом случаях. Таким федеральным законом может считаться СК, но в нем говорится о назначении представителя ребенку органом опеки и попечительства, а не судом.

Применение ст. 50 ГПК обоснованно связывается А.Е. Корниловой с возможностями оказания бесплатной юридической помощи. Федеральный закон от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации»⁴² предусмотрел совокупность ограничений, которые пока не позволяют всем детям рассчитывать на такую помощь в случаях конфликта между их интересами и интересами их родителей.

Во-первых, в этом Законе перечислены категории граждан, имеющих право на получение бесплатной юридической помощи, и из несовершеннолетних оказались упомянуты лишь дети, находящиеся в особо сложном положении: дети-инвалиды; дети-сироты; дети, оставшиеся без попечения родителей; дети, содержащиеся в учреждениях системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних; дети, отбывающие наказание в виде лишения свободы.

Во-вторых, Закон о бесплатной юридической помощи ограничивает категории судебных дел, по которым оказывается такая помощь. В их число

⁴² Федеральный закон от 21.11.2011 № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 28.11.2011. № 48. Ст. 6725.

споры о разделе имущества, к примеру, не вошли (ст. 20). Что касается внесудебного представительства, в частности при совершении сделок, детей, находящихся в особо сложном положении, оно допустимо, поскольку виды (формы) бесплатной юридической помощи определены в этом Законе не исчерпывающим образом (ч. 2 ст. 6).

Таким образом, защита прав и интересов несовершеннолетних в ситуациях конфликта интересов детей и их законных представителей требует как расширения возможностей органов опеки и попечительства, так и получения бесплатной юридической помощи. Финансирование расходов, связанных с деятельностью государственных юридических бюро и оплатой труда адвокатов по оказанию на основании названного Закона бесплатной юридической помощи, является расходным обязательством субъектов РФ (ч. 2 ст. 29). Они вправе расширить перечни категорий граждан, имеющих право на получение бесплатной юридической помощи, и случаев ее оказания (п. 2 ч. 1 ст. 12). Между тем интересы детей требуют соблюдения и надлежащей защиты на всей территории страны, а не выборочно, на территории отдельных субъектов РФ в зависимости от усмотрения регионального законодателя.

Заключение

Несовершеннолетние в любом государстве имеют ряд привилегий. Забота о подрастающем поколении проявляется в самых различных областях его деятельности. В связи с этим, сделки с недвижимостью, где фигурирует несовершеннолетний ребенок – это особые сделки, при заключении которых могут возникнуть немало проблем. Несовершеннолетние отличаются от взрослых, прежде всего, правоспособностью, и несоблюдение норм закона при совершении таких сделок влечет их недействительность.

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам:

1) несовершеннолетние наделены широким комплексом жилищных прав, носящих специальный, императивный характер. Специальными правами наделены дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей. Особенности реализации прав несовершеннолетних детей закреплены в семейном, жилищном, гражданском и процессуальном законодательстве. При коллизии норм гражданского (семейного) и жилищного законодательства необходимо, прежде всего, учитывать предметы их регулирования. Также необходимо обратить внимание на то, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ;

2) изменения, внесенные в действующее законодательство, и некоторые положения нового Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующие право ребенка на жилье, стали основой для массовых нарушений конституционных прав несовершеннолетних граждан и, как следствие, привели к тяжелым социальным последствиям;

3) в работе обоснована необходимость реформирования органов опеки и попечительства.

На сегодняшний день, существует ряд проблем при реализации процедуры получения согласия органа опеки и попечительства на

совершение сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних: во-первых, формальный, фрагментарный характер деятельности органов опеки, во-вторых, существенной проблемой является то обстоятельство, что при принятии решений органы опеки и попечительства по существу бесконтрольны. Российский законодатель мог бы прибегнуть к следующим механизмам решения указанных проблем:

а) в случае изменения законодательства в части отнесения вопросов опеки и попечительства к государственным полномочиям, установить специальный порядок наделения органов местного самоуправления этими полномочиями (если возникнет необходимость такого установления);

б) установить единый и детально регламентированный порядок получения согласия органа опеки и попечительства на совершение сделки с имуществом, принадлежащим подопечному на праве собственности либо на основании иных, предусмотренных законом прав;

в) установить общие принципы осуществления опеки и попечительства в России (правовая основа, основные понятия и т. д.);

4) применение норм ЖК РФ (ст. 31) и ГК РФ (ст. 292) позволяет сделать вывод, что собственники жилых помещений получили неограниченную возможность лишать прав – пользователей жилого помещения путем его отчуждения, и соблюдение жилищных прав ребенка здесь никак нельзя проконтролировать.

Также действующее законодательство не содержит реально работающего механизма принуждения собственника жилища. Кроме этого, отсутствуют разъяснения о том, вправе ли собственник по своему усмотрению изменить адрес проживания бывших членов семьи, то есть предоставить право тому же экс-супругу с детьми жить в специально снятой комнате, а не в отдельной многокомнатной квартире.

На наш взгляд, необходимо разработать и принять разъяснения о порядке применения ст. 31 ЖК РФ с учетом всей накопившейся судебной практики; внести изменения в жилищное (ст. 31 ЖК РФ) и гражданское

законодательство (ст. 292 ГК РФ) с целью урегулировать коллизию норм, закрепляющих права собственников и жилищные права несовершеннолетних.

В заключение стоит отметить, что защита прав несовершеннолетних не ограничивается правовым полем, она гораздо шире, и поэтому важно, чтобы изменения законодательства получили развитие в работе органов опеки и попечительства.

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 07.01.2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 01.01.1996. – № 1. – Ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. – 01.01.2007. – № 1 (1 ч.). – Ст. 19.
6. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» // Собрание законодательства РФ. – 28.04.2008. – № 17. – Ст. 1755.
7. Федеральный закон от 21.11.2011 № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 28.11.2011. – № 48. – Ст. 6725.
8. Указ Президента РФ от 01.06.2012 № 761 «О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 - 2017 годы» // Собрание законодательства РФ. – 04.06.2012. – № 23. – Ст. 2994.

9. Приказ Минюста РФ от 20.07.2004 № 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.07.2004 № 5938) // Российская газета. – № 160. – 2004.

Специальная литература

10. Батяев А.А. Презумпция добросовестности родителей при распоряжении ими имуществом несовершеннолетних // СПС КонсультантПлюс. 2014 (дата обращения: 03.05.2016).

11. Болотова Е.Л. Права ребенка в современной России. – М.: Школьная Пресса, 2012. – 249 с.

12. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права // Курс советского гражданского права / Всесоюзный ин-т юрид. наук Министерства юстиции СССР. – М., 1950. – 177 с.

13. Витрук Н.В. Общая теория правового положения личности. – М.: НОРМА, 2008. – 238 с.

14. Воеводин Л.Д. Содержание правового положения личности в науке советского государственного права // Советское государство и право. – 1965. – № 2. – С. 42 - 50.

15. Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России: Учеб. пособ. – М.: Изд-во МГУ; Изд. группа ИНФРА-М-Норма, 1997. – 447 с.

16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / Б.М. Гонгало, А.В. Коновалов, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2013. – 336 с.

17. Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / С.С. Алексеев, Ф.О. Богатырев, Б.А. Булаевский и др.; под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко; Институт

законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М.: Статут, 2013. – 766 с.

18. Громоздина М.В. Осуществление родительских прав при раздельном проживании родителей по законодательству Российской Федерации: монография // СПС КонсультантПлюс. 2012 (дата обращения: 03.05.2016).

19. Демкина А.В. Гражданский кодекс Российской Федерации: Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2013. – 372 с.

20. Долинская В.В. Правовой статус и правосубъектность // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 2. – С. 6 – 19.

21. Евстифеев Д.М. Правосубъектность малолетних и несовершеннолетних лиц как элемент конституционного статуса личности // Вопросы управления. – 2015. – № 9. – С. 11 – 18.

22. Журавлева А. Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. – 2014. – № 4. – С. 7 – 34.

23. Ильина О.Ю. О проверке законности сделки при нотариальном удостоверении соглашения об уплате алиментов на несовершеннолетних детей // Нотариус. – 2015. – № 1. – С. 8 - 11.

24. Илюхин А.В. Роль законных представителей и значение их действий в формировании гражданско-правовой ответственности по сделкам несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет // Адвокат. – 2014. – № 11. – С. 39 - 45.

25. Кабанов В.Л. Ювенальный возраст и его характеристики в современном российском законодательстве // Современное право. – 2014. – № 10. – С. 26 - 30.

26. Капитонова Е.А. Конституционные обязанности ребенка в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. – Пенза, 2010. – 163 с.

27. Карпухин Д. Проблемы защиты прав несовершеннолетних лиц при совершении сделок с жилыми помещениями // *Жилищное право*. – 2013. – № 12. – С. 21 - 32.

28. Касьянова И.Н. Некоторые особенности защиты прав несовершеннолетнего ребенка, утратившего родительское попечение, при совершении сделок по отчуждению принадлежащего ему имущества // *Пробелы в российском законодательстве*. – 2014. – № 2. – С. 87 - 91.

29. Козьмина Е.П. Согласие органов опеки на сделки с недвижимостью, в которых участвуют несовершеннолетние // *Актуальные проблемы права, экономики и управления*. – 2015. – № 11. – С. 155 - 157.

30. Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации (учебно-практический) (постатейный) / О.Г. Алексеева, Л.В. Заец, Л.М. Звягинцева и др.; под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2015. – 352 с.

31. Корнеев С.М. Избранное / сост. и науч. ред. П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2012. – 311 с.

32. Корнилова А.Е. Особенности совершения сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних граждан // *Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики сборник материалов V Международной научно-практической конференции, посвященной Дню юриста*. С.Б. Верещак (отв. ред.). – 2015. – С. 133 - 137.

33. Косевич Н.Р. Система законодательства Российской Федерации, гарантирующая права и интересы несовершеннолетних: научно-практическое исследование и судебная практика // СПС КонсультантПлюс. 2014 (дата обращения: 03.05.2016).

34. Крашенинников Е.А., Байгушева Ю.В. Представительство без полномочия // *Вестник ВАС РФ*. – 2014. – № 2. – С. 29 – 61.

35. Кузнецова Л.Г., Шевченко Я.Н. Гражданско-правовое положение несовершеннолетних. – М., 1968. – 317 с.

36. Кузнецова О.В. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2014 (дата обращения: 03.05.2016).

37. Лепешкин А.И. Правовое положение советских граждан. – М.: Мысль, 1966. – 208 с.

38. Лыжова Т.Ю. Роль органов опеки и попечительства при оформлении сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних // Наука и образование Сборник статей IX Международной научной конференции: В 2 частях. Беловский институт (филиал) государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет / Ответственный редактор - Адакин Е.Е. – М., 2012. – С. 161 - 165.

39. Материалы международной научно-практической конференции «Международный правопорядок в современном мире и роль России в его укреплении», посвященной 90-летию профессора Д.И. Фельдмана, г. Казань, Казанский (Приволжский) федеральный университет, 11 - 12 октября 2012 г. / А. Абай, А.Х. Абашидзе, А.И. Абдуллин и др.; ред. коллегия И.А. Тарханов, А.И. Абдуллин, Г.И. Курдюков, Р.Ш. Давлетгильдеев. – М.: Статут, 2014. – 527 с.

40. Матузов Н.И. Личность. Права. Демократия: Теоретические проблемы субъективного права. – Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1972. - 205 с.

41. Особенности механизма участия в имущественных отношениях. сделки с имуществом несовершеннолетних // В сборнике: Актуальные проблемы защиты имущественных прав несовершеннолетних (материальные и процессуальные аспекты) Сборник научно-практических статей. Сер. «Научная мысль» / Под общей редакцией А.Е. Тарасовой. – Москва, 2015. – 183 с.

42. Патюлин В.А. Государство и личность в СССР (правовые аспекты взаимоотношений). – М.: Наука, 1974. – 230 с.

43. Половникова Е.В. Роль органа опеки и попечительства в защите конституционных имущественных и жилищных прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом: проблемы законодательного обеспечения // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. – 2012. – № 31. – С. 171 - 179.

44. Ситдикова Л.Б., Шикина С.Н. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 3. – С. 33 – 36.

45. Ситдикова Л.Б., Шиловская А.Л. К вопросу об обязанностях несовершеннолетних // Семейное и жилищное право. – 2014. – № 4. – С. 3 – 7.

46. Ситкова О.Ю. Осуществление защиты по договорам, заключаемым в интересах детей // Российская юстиция. – 2014. – № 9. – С. 6 – 8.

47. Скловский К.И. Сделка и ее действие (2-е изд.). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок). – М.: Статут, 2015. – 176 с.

48. Смирнов В.И. К вопросу о правовой природе одобрения сделок, совершенных несовершеннолетними // Современная наука. – 2015. – № 4. – С. 40 - 41.

49. Толстая А.И. Правовое положение несовершеннолетних в истории России // Ювенальное право: Учеб. пособие для вузов. – М., 2011. – 346 с

50. Трофимова Г.А. Совершеннолетний ребенок: пробелы в правовом статусе // Адвокат. – 2014. – № 8. – С. 67 - 72.

51. Щетинин Б.В. Гражданин и социалистическое государство // Советское государство и право. – 1975. – № 2. – С. 4 - 8.

Материалы судебной и арбитражной практики

52. Постановление Конституционного Суда РФ от 18.07.2013 № 19-П «По делу о проверке конституционности пункта 13 части первой статьи 83, абзаца третьего части второй статьи 331 и статьи 351.1 Трудового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан В.К. Барабаш, А.Н. Бекасова и других и запросом Мурманской областной Думы» // Вестник Конституционного Суда РФ. – № 1. – 2014.

53. Определение Алтайского краевого суда от 13.08.2014 по делу № 33-6557/2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.05.2016).

54. Кассационное определение Белгородского областного суда от 13.12.2011 по делу № 33-4408 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.05.2016).

55. Апелляционное определение Московского областного суда от 26.05.2014 по делу № 33-11436/2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.05.2016).

56. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.06.2014 по делу № 33-21179 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.05.2016).

57. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2016 № 05АП-11598/2015 по делу № А51-8914/2015 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.05.2016).