

По согласию родителей на распоряжение недвижимым имуществом несовершеннолетнего ребёнка

Добрый день, подскажите, необходимо ли мне как родителю, получать согласие органа опеки и попечительства на распоряжение недвижимым имуществом несовершеннолетнего ребёнка, а также согласие второго родителя? Спасибо.

Ответ 1

Здравствуйтесь, по вышему воросу хочу отметить следующее.

При толковании нормы, изложенной в части 1 статьи 28 ГК РФ, во взаимосвязи с иными нормами гражданского законодательства можно сделать вывод, что категоричного запрета на совершение сделки в отношении имущества несовершеннолетнего одним из его родителей, отсутствует.

Однако, исходя из принципов равенства прав родителей в отношении детей и верховенства интересов ребенка при управлении его имуществом родителями, а также в целях непосредственной защиты жилищных и имущественных прав несовершеннолетнего, на органы опеки и попечительства возложена обязанность выяснения мнения второго родителя.

Отсутствие такого согласия, может являться основанием для судебного оспаривания сделок.

Учитывая вышеизложенное, при совершении сделки по отчуждению жилой площади, в котором проживает или собственником которого является несовершеннолетний, его права не должны нарушаться.

В случае нарушения прав несовершеннолетнего, сделка по отчуждению жилья может быть признана недействительной. То же правило действует и в отношении земельных участков и иной недвижимости.

Указанное подтверждается судебной практикой:

Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 28.09.2015 по делу N 33-3428/2015

Требование: Об оспаривании распоряжения органа местного самоуправления. Исходя из п. 2 ст. 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе, обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог.

Судебная коллегия соглашается с тем, что анализ приведенных положений в их правовой взаимосвязи свидетельствует о том, что одновременное обращение обоих родителей несовершеннолетнего в орган опеки и попечительства за получением согласия на распоряжение имуществом ребенка законодателем не требуется. Достаточно реализации этого права одним из его законных представителей.

Достаточность такого обращения определяют, в первую очередь, положения ч. 1 ст. 56 СК РФ, согласно которой, защита прав и законных интересов ребенка осуществляется родителями (лицами, их заменяющими), во вторую, - принцип равенства прав и обязанностей родителей, установленный ст. 61 СК РФ, и в третью, - добросовестность родителей при исполнении родительских прав и обязанностей, следующая из ст. 64 СК РФ.

Вот еще достаточно интересный спор с участием органов опеки и попечительства:

Однако, оценив установленные федеральным законодателем основы порядка выдачи согласия на совершение сделок с имуществом подопечных, а также учитывая приведенные выше доводы относительно равенства родителей, суд приходит к выводу, что получение согласия второго родителя на совершение сделок не является обязательным условием для выдачи органами опеки и попечительства разрешения, предусмотренного ст. 37 ГК РФ.

В этой связи, установленные заинтересованным лицом ограничения правового статуса родителей и определение законодательно не установленных случаев, когда заявление второго родителя не требуется, ограничивает права родителей, по сравнению с объемом прав, предусмотренных действующим семейным и гражданским законодательством. Соответственно, отсутствие заявления одного из родителей (их совместного заявления), а более того

отсутствие их взаимного согласия о предоставлении предварительного разрешения на совершение сделок с имуществом их детей не может являться законным основанием к отказу в выдаче такого разрешения без оценки соответствия заключаемых сделок интересам детей, улучшения или ухудшения их жилищных условий.

Решение № 2-3868/2013 2-3868/2013~М-3541/2013 М-3541/2013 от 20 сентября 2013 г.

Таким образом, получение согласия второго родителя в определенных случаях не является обязательным, если при этом происходит улучшение жилищных условий ребёнка.