ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № ГКПИ07-737

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва 15 августа 2007 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе:
судьи Верховного Суда
Российской Федерации Толчеева Н.К.
при секретаре Тихоновой А.Н.
с участием прокурора Гончаровой Н.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Климовича О[redacted] В[redacted] о признании недействующим абзаца четвертого пункта 8 Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20 июля 2004 года № 126,

установил:

абзац четвертый пункта 8 Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Инструкция), утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20 июля 2004 года № 126, предусматривает, что при проведении правовой экспертизы документов и проверки законности сделки необходимо установить, требуется ли в соответствии с законодательством Российской Федерации предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства. Согласно законодательству Российской Федерации предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства требуется в том числе в случаях: дачи согласия законным представителем несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на отказ от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество или отказа законных представителей несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет от указанного права.

Климович О.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании недействующим абзаца четвертого пункта 8 Инструкции в части, предусматривающей предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства в случае дачи согласия законным представителем несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на отказ от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество. В обоснование своего требования указал на то, что оспариваемое нормативное положение противоречит статьям 1, 153, пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ, нарушает его право на государственную регистрацию действительного, соответствующего законодательству и исполненного сторонами договора купли-продажи 1/6 доли в праве собственности на квартиру и перехода к нему права собственности на указанную долю, т.к. одним из сособственников данной квартиры является несовершеннолетний.

В судебном заседании представитель заявителя Королева В.А. поддержала заявленное требование, ссылаясь на то, что ни один федеральный закон не требует представлять предусмотренное оспариваемой нормой разрешение (согласие) на отказ несовершеннолетнего от преимущественного права покупки, орган опеки и попечительства ни при каких обстоятельствах не может дать отрицательного ответа, нотариально засвидетельствованный отказ является достаточной мерой защиты интересов несовершеннолетнего сособственника, действует презумпция добросовестности родителей, которым нотариусом разъясняются последствия отказа.

Представители Министерства юстиции Российской Федерации Волынцева А.В. и Каравичев В.О. возражали против удовлетворения заявления, пояснив, что оспариваемое положение Инструкции соответствует требованиям действующего законодательства, которым установлена необходимость получения предварительного согласия органа опеки и попечительства в случаях совершения несовершеннолетним сделок, не только влекущих уменьшение имущества подопечного, но и иных сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, в связи с чем требования Климовича О.В. являются необоснованными.

Выслушав и обсудив доводы участвующих в деле лиц, проверив оспариваемое нормативное положение на соответствие федеральным законам, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гончаровой Н.Ю., полагавшей в удовлетворении заявленного требования отказать, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявления.

Статьей 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что федеральный орган в области государственной регистрации разрабатывает и издает методические материалы по вопросам практики ведения государственной регистрации прав органами по государственной регистрации.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-

правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является Министерство юстиции Российской Федерации, что установлено в пункте 1 Положения о нем, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 года № 1313 (в редакции от 7 мая 2007 года).

Министерство юстиции Российской Федерации, реализуя свои полномочия, приказом от 20 июля 2004 года № 126 утвердило Инструкцию, отдельные положения которой оспариваются заявителем. Приказ зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 22 июля 2004 г., регистрационный № 5938, опубликован в «Российской газете» 29 июля 2004 г., № 160.

В Инструкции конкретизированы законодательные положения, определяющие порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с учетом особенностей проведения государственной регистрации прав несовершеннолетних на такое имущество и сделок с ним.

Обязанности органов опеки и попечительства защищать интересы несовершеннолетних лиц вытекает из пункта 1 статьи 7 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», которым установлено, что органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, должностные лица указанных органов в соответствии со своей компетенцией содействуют ребенку в реализации и защите его прав и законных интересов с учетом возраста ребенка и в пределах установленного законодательством Российской Федерации объема дееспособности ребёнка посредством порядка защиты прав, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 26 Гражданского кодекса РФ несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

В соответствии с пунктом 3 статьи 34 того же Кодекса орган опеки и попечительства по месту жительства подопечных осуществляет надзор за деятельностью их опекунов и попечителей.

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

Данные правила распространяются и на родителей при осуществлении ими правомочий по управлению имуществом ребенка (пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ).

Оспариваемая норма, требующая разрешение (согласие) органа опеки и попечительства в случае дачи согласия законным представителем несовершеннолетнему в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет на отказ от преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на имущество, должна рассматриваться в единстве с положениями статьи 250 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает преимущественное право покупки в случае отчуждения доли в праве общей собственности, защищая тем самым интересы остальных участников долевой собственности, связанные с владением и распоряжением общим имуществом, так как ставит их в привилегированное положение по отношению к посторонним лицам.

Отказ от преимущественного права покупки является действием, влекущим прекращение вытекающего из отношений общей собственности права отказавшегося лица, и, соответственно, обязанности продавца продать именно ему отчуждаемую долю, а равно возникновение у продавца права на отчуждение доли в общей собственности другому избранному им лицу.

Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, признаются сделками (статья 153 Гражданского кодекса РФ).

Следовательно, отказ от принадлежащего подопечному преимущественного права покупки, влекущий уменьшение объема его прав как участника общей долевой собственности, относится к сделкам, на совершение которых в силу пункта 2 статьи 37 Гражданского кодекса РФ требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Невыполнение указанного требования закона может повлечь нарушение прав несовершеннолетнего, принадлежащих ему в связи с участием в общей собственности. В частности, если родитель, являясь наряду с ним участником общей собственности, выражает свое согласие на совершение сделки с намерением самому воспользоваться данным правом в ущерб интересам ребенка, либо когда другой родитель настаивает на реализации несовершеннолетним, обладающим достаточными средствами для покупки, преимущественного права приобретения отчуждаемой доли, либо когда законный представитель и несовершеннолетний заблуждаются в последствиях отказа от имеющегося права на приобретение доли и т.п.

Выяснение действительного желания и возможности реализации несовершеннолетним участником долевой собственности принадлежащего ему преимущественного права покупки, мнения обоих родителей, наличия или отсутствия противоречия между интересами родителей и детей, когда родители в силу пункта 2 статьи 64 Семейного кодекса РФ не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, и других обстоятельств, имеющих значение для защиты интересов несовершеннолетнего, входит в компетенцию органов опеки и попечительства, в связи с чем нельзя признать правильной ссылку представителя заявителя на достаточность разъяснения нотариусом последствий отказа от преимущественного права покупки.

Довод заявителя о нарушении требований статьи 1, пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ является необоснованным, поскольку в данном случае права на совершение сделки по отчуждению доли в общей собственности, участником которой является несовершеннолетний, ограничены вышеназванными нормами федерального закона, а не оспариваемой нормой, принятой в их развитие и соответствующей им.

В соответствии с частью 1 статьи 253 Гражданского процессуального кодекса РФ суд, признав, что оспариваемые нормативные положения не противоречат федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении заявления.

Руководствуясь статьями 194 – 199, 253 Гражданского процессуального кодекса РФ, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении заявления Климовича О[redacted] В[redacted] отказать.

Решение может быть обжаловано в Кассационную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение 10 дней со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации [redacted] Н.К. Толчеев