

**Кудрявцева Лариса Владимировна**

канд. юрид. наук, доцент

**Куемжиева Светлана Александровна**

канд. юрид. наук, профессор, заведующая кафедрой

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный

аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ**

***Аннотация:** статья посвящена защите прав несовершеннолетних при осуществлении сделок с недвижимостью. Авторы рассматривают правоприменительную деятельность органов опеки и попечительства в данной сфере.*

***Ключевые слова:** несовершеннолетние, родители, дети, защита, имущественные права, сделки, органы опеки и попечительства.*

В настоящее время в современном законодательстве выявлено ряд проблем в сфере правового статуса несовершеннолетних [4, с. 202]. Определяя основные направления правовой защиты несовершеннолетних граждан, остановимся на необходимости защиты их имущественных прав. В России семейной идеологии всегда придавалось достаточно большое значение, так как семья – именно тот институт, который дает человеку путевку в жизнь, определяет его моральные и нравственные ценности [3, с. 228]. Вместе с тем, за годы продолжающегося экономического кризиса, ответственность многих родителей за судьбу своих несовершеннолетних детей стала заметно падать из-за тяжелого материального положения семей и крайне низкого жизненного уровня большинства российских граждан. Невозможность материального обеспечения детей толкает родителей на совершение сделок с имуществом, прежде всего с квартирами, с причинением существенного ущерба своим детям. Не редкость, когда родители или один из них, формально не лишенные родительских прав, продают квартиру, оставляя ребенка без крова. Дети попадают в приюты и детдома, и по достижении совершеннолетия не имеют своего постоянного места жительства. Кроме того,

зачастую семья является основным местом подготовки и совершения преступных действий. Участники преступных действий и действий, совершенных с ними, – это работники государственных учреждений, члены семьи, родители ребенка, работники учебных, спортивных и иных организаций, в которых занимается ребенок [2, с. 111].

Права несовершеннолетних при сделках с недвижимостью охраняются прежде всего нормой п. 4 ст. 292 ГК РФ. Установлено, что отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в ст. 17 приводит перечень документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделок с недвижимостью и оговаривает недопустимость истребования от заявителя каких-либо иных дополнительных документов, если представленные отвечают требованиям названного Закона и если иное не установлено российским законодательством. В то же время Методические рекомендации по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусматривают, что в отдельных случаях (неуточняется, каких) на государственную регистрацию могут представляться дополнительные документы, в том числе согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Основные проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономической нерациональностью того институционального устройства, которое это законодательство создает. И самая существенная из них – отсутствие каких бы то ни было критериев и правил, которые позволяли бы органам опеки и попечительства обосновывать

свое решение относительно возможного нарушения прав детей при совершении той или иной сделки с недвижимостью. Отсутствие прозрачности в деятельности органов опеки и попечительства создает три крайне негативных момента:

- 1) во-первых, не позволяет оценивать результативность деятельности органов в области защиты имущественных прав детей;
- 2) во-вторых, создает стимулы для рентоориентированного поведения сотрудников;
- 3) в-третьих, затрудняет сам процесс выявления случаев, в которых сделка действительно нарушит права несовершеннолетних [5, с. 31].

Относящиеся к означенной проблеме примеры широко распространены в повседневной практике. Нередки ситуации, когда семья принимает решение обменять квартиру большей площади на меньшую по причине того, что это позволяет переехать в лучший с точки зрения экологии район или ближе к специализированной школе. С формальной точки зрения, т.е. исходя из количества квадратных метров права детей в этом случае нарушаются, однако непонятно, в каких показателях и единицах измерения могут органы опеки учесть те долгосрочные выгоды (более качественное образование или менее вредная окружающая среда), которые несет этот переезд. С другой стороны, неясно каким образом родители смогут убедительно доказать, что, например, ребенок действительно будет ходить в лучшую школу.

Последний вопрос подводит к следующей проблеме, которую условно можно назвать презумпцией виновности родителей по отношению к детям. Данная проблема является одним из проявлений унаследованного от советских времен патерналистского подхода к роли государства в жизни общества. В современной социальной и демографической политике гораздо разумнее заменить ничем не обоснованную презумпцию недобросовестности или виновности родителей принципом разделения ответственности и партнерства государственных структур и общества. В противном случае, как это имеет место в ситуации с обязательным контролем сделок органами опеки и попечительства, возникает очередной административный барьер, на преодоление которого

средства бюджета и граждан расходуются в избыточном, по сравнению с наиболее эффективным вариантом, объеме. При этом альтернативные издержки для граждан (затраты времени на сбор документов, обращение в органы опеки, поиск доказательств в объективно недоказуемых ситуациях и т. п.) увеличивают риск срыва сделки в случае нахождения продавцом более «быстрого» покупателя. А следующая возможность может оказаться менее выгодной, в том числе и с точки зрения интересов ребенка. Третья проблема состоит в том, что 100%-ный охват семей означает значительное удорожание деятельности органов опеки и попечительства для местных бюджетов, их финансирующих. Так, в докладе Уполномоченного по правам ребенка отмечается: «Значимой является проблема наличия ничем не обоснованных нормативов штатной численности специалистов по охране прав детства органов опеки и попечительства в зависимости от количества детского и взрослого населения, проживающего на территории муниципального образования (например, город Москва) или отсутствие таких нормативов вовсе в большинстве субъектов Российской Федерации» [1, с. 21]. Обратная сторона этой «медали» невозможность в условиях ограниченности бюджетных средств качественно и детально изучать особенности ситуации каждой семьи, участвующей в сделках с недвижимостью, привлекать достаточно квалифицированный персонал, проводить длительный социальный мониторинг, анализ положения семьи, ее патронаж. Иными словами, прохождение всех семей с несовершеннолетними детьми через «фильтр» органов опеки и попечительства при совершении сделок с жильем – это типичный пример безадресного распыления бюджетных средств, что не позволяет сосредоточить ограниченные ресурсы на потенциально проблемных случаях, группах социального риска, нуждающихся в помощи органов опеки и попечительства семьях.

Следствием этого являются и наблюдаемые проблемы, суть которых изложена в уже цитировавшемся докладе: «органы опеки и попечительства начинают принимать какие-то меры и помогать ребенку, нуждающемуся в их помощи, только тогда, когда ситуация уже выходит из-под контроля. Действия

сотрудников носят формальный, фрагментарный и схематичный характер»; «контроль со стороны органов опеки и попечительства за соблюдением прав и законных интересов детей при совершении сделок с жилыми помещениями очень часто является неэффективным». Несовершенство системы, регламентирующей деятельность органов опеки и попечительства при совершении сделок с недвижимостью, может быть смягчена и устранена двумя способами. Первый состоит в существенном увеличении бюджетных средств и штатов органов опеки и попечительства и в выработке прозрачных критериев принятия решений.

Второй способ заключается в применении адресного подхода, а именно концентрации бюджетных средств и усилий органов опеки и попечительства на выявлении, проведении углубленного мониторинга, анализа ситуации и социального патронажа семей, в которых существует реальный риск ущемления прав несовершеннолетних при осуществлении сделок с жильем. Вместе с тем успешная реализация адресного подхода возможна только при условии введения обязательного общественного контроля за деятельностью органов опеки и попечительства (в том числе в области защиты прав несовершеннолетних при сделках с недвижимостью) и совершенствования кадрового потенциала работников. Кроме того, необходимо больше внимания уделять профилактической работе с семьями на всех уровнях.

### *Список литературы*

1. Ефремова А. Дети в сделках с недвижимостью. Ч. 1 // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – №2. – С. 21.
2. Куемжиева С.А. Криминалистические особенности групповой методики расследования преступлений против семьи и несовершеннолетних // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2016. – №1 (31). – С. 111.
3. Кудрявцева Л.В. Государственная поддержка материнства, детства, семьи по Конституции Российской Федерации / Л.В. Кудрявцева, Е.А. Потапова //

Актуальные направления фундаментальных и прикладных исследований: Сборник материалов V международной научно-практической конференции, 2015. – С. 228.

4. Кудрявцева Л.В. Проблемы правоспособности несовершеннолетних в сфере предпринимательской деятельности / Л.В. Кудрявцева, В.А. Колесникова // Международный научный журнал «Символ науки». – 2016. – №9. – Ч. 1. – С. 202.

5. Осокина Г. Гражданская процессуальная право- и дееспособность // Российская юстиция. – 2014. – №5. – С. 31.

6. Правосубъектность несовершеннолетних граждан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://xreferat.com/22/4321-3-pravosub-ektnost-nesovershennoletnih-grazhdan.html> (дата обращения: 31.10.2016).