

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Удмуртской Республики в составе:

председательствующего судьи Смирновой Т.В.,

судей Полушкина А.В., Кричкер Е.В.,

при секретаре Корепановой С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Ижевске 29 августа 2012 года гражданское дело по заявлению Д.А. об оспаривании решения органа местного самоуправления,

по апелляционной жалобе Д.А. на решение Устиновского районного суда г. Ижевска Удмуртской Республики от 05 июля 2012 года, которым постановлено:

«Заявление Д.А. об оспаривании распоряжения Администрации Устиновского района г. Ижевска №№ от ДД.ММ.ГГГГ об отказе в продаже двухкомнатной квартиры общей площадью 40,5 кв.м, расположенной по адресу: , принадлежащей на праве собственности малолетней Д.С., с одновременным приобретением объекта долевого строительства общей проектной площадью 44,41 кв.м в многоквартирном жилом доме в микрорайоне 18 жилого района «Север» в Октябрьском районе г. Ижевска, при условии выделения малолетней Д.С. 49/50 доли собственности – оставить без удовлетворения».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда УР Кричкер Е.В., выслушав объяснения представителя заявителя Д.А. – адвоката К. (доверенность №№ от ДД.ММ.ГГГГ сроком на три года), поддержавшей доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия

### У С Т А Н О В И Л А:

Д.А. (далее по тексту – заявитель) обратилась в суд с заявлением об оспаривании решения должностного лица органа местного самоуправления, просила обязать Главу Администрации Устиновского района г. Ижевска отменить распоряжение № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отказе в продаже 1-но комнатной квартиры (по заявлению Д.А.)» и вынести распоряжение о даче разрешения на продажу квартиры, расположенной по адресу: , принадлежащей на праве собственности Д.С.

В обоснование своих требований заявитель ссылалась на то, что её дочь Д.С., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, имеет в собственности однокомнатную квартиру по адресу , общей площадью 40,50 кв.м. С целью улучшения жилищных условий

несовершеннолетней дочери, заявитель заключила договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым в собственность Д.С. должно перейти 49/50 доли в однокомнатной квартире общей площадью 44,41 кв.м, расположенной по адресу . Отказ в выдаче разрешения на проведение сделки со ссылкой на п.3.1.105 Решения Городской Думы г. Ижевска от 06 июня 2006 года №113 полагает незаконным и необоснованным, поскольку в указанном пункте речь идет о выдаче разрешений на отчуждение движимого и недвижимого имущества, кроме жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним. Заявитель утверждает, что продажа квартиры не ухудшает имущественное положение ребенка, способствует увеличению объема её собственности и улучшает жилищные условия несовершеннолетней.

В судебном заседании заявитель Д.А., её представитель и заинтересованное лицо на стороне заявителя Г., являющийся отцом несовершеннолетней Д.С., требования заявителя поддержали, просили их удовлетворить.

Представитель Администрации Устиновского района г. Ижевска был своевременно извещен о времени и месте судебного заседания, но в суд не явился, просил рассмотреть дело в их отсутствие. В силу ч.2 ст.257 ГПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие представителя органа, чье решение обжалуется.

Согласно представленному отзыву на заявление, представитель Администрации Устиновского района г. Ижевска требования заявителя не признал, полагая их не подлежащими удовлетворению. При этом обосновал отказ в выдаче разрешения на продажу однокомнатной квартиры тем, что сдача жилого дома, в котором заявитель намерена купить долю квартиры для своей несовершеннолетней дочери планируется на 30 июня 2013 года, поэтому при прекращении существующего права собственности несовершеннолетней на жильё, одновременно право собственности на иной объект недвижимости у последней не возникает (л.д.38).

Суд постановил вышеуказанное решение.

В апелляционной жалобе Д.А. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение, которым удовлетворить заявленные ею требования. При этом ссылается на следующие доводы:

- суд не учел, что органы опеки и попечительства не вправе произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями;
- суд не оценил, что при вынесении оспариваемого распоряжения, в качестве его обоснования, указан п.3.1.105 Решения Городской Думы от 06 июня 2006г. №113, в котором речь идет о выдаче разрешений на отчуждение движимого и недвижимого имущества, кроме жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним;
- бремя доказывания распределено не верно;

- выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела: суд не учел, что договор участия в долевом строительстве зарегистрирован; объект долевого строительства расположен в более престижном районе и имеет более высокую рыночную стоимость; площадь строящейся квартиры больше, чем площадь квартиры, находящейся в собственности дочери заявителя;

- суд не верно оценил документы, касающиеся места проживания несовершеннолетней до вселения её в приобретаемую квартиру.

Представитель Администрации Устиновского района г. Ижевска представила в суд письменный отзыв, в котором просила оставить решение суда без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Изучив и проанализировав материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав участников апелляционного процесса, судебная коллегия считает решение суда подлежащим отмене, в связи со следующими обстоятельствами.

В соответствии с частью 2 статьи 38 Конституции Российской Федерации забота о детях, их воспитание – равное право и обязанность родителей.

Данной конституционной обязанностью, которая сама по себе является отображением общепризнанной модели социального поведения, предопределяется и характер правоотношений между родителями и детьми, что позволяет федеральному законодателю, располагающему достаточно широкой свободой усмотрения в выборе конкретных мер юридической и социальной защиты жилищных прав несовершеннолетних, устанавливать систему гарантий этих прав исходя из презумпции добросовестности поведения родителей в отношении своих детей и определять – с учетом более высокой степени доверия к родителям, нежели к другим законным представителям несовершеннолетних, – их правомочия и, соответственно, субсидиарный характер опеки и попечительства со стороны уполномоченных государственных органов.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 28 и пунктов 2, 3 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) законные представители несовершеннолетнего обязаны совершать сделки по отчуждению его имущества только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Родители несовершеннолетних детей, согласно статье 64 Семейного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – СК РФ), являются их законными представителями и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами (пункт 1); вместе с тем родители не

вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия (пункт 2).

Из содержания абзаца второго пункта 1 статьи 28 и пунктов 2, 3 статьи 37 ГК Российской Федерации не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями. Напротив, при решении данного вопроса в соответствии с общими принципами права и требованиями статей 2, 17 и 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации правоприменительные органы исходят из добросовестности родителей, выступающих в качестве законных представителей своих несовершеннолетних детей. Это согласуется с ратифицированной Российской Федерацией Конвенцией о правах ребенка, в соответствии со статьей 5 которой государства-участники признают и уважают права и обязанности родителей, несущих по закону ответственность за ребенка, должным образом управлять и руководить ребенком в осуществлении им признанных данной Конвенцией прав.

Решения органов опеки и попечительства в случаях их обжалования в судебном порядке подлежат оценке судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Проверка же того, вступают ли конкретные действия родителей как законных представителей несовершеннолетнего в противоречие с интересами самого несовершеннолетнего и является ли в связи с этим обоснованным решение органа опеки и попечительства, отказавшего в даче разрешения на отчуждение принадлежащего несовершеннолетнему имущества, подведомственна судам общей юрисдикции, которые с учетом фактических обстоятельств дела должны обеспечивать правильное применение закона (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 6 марта 2003 года №119-О).

В соответствии с частью 1 статьи 20 Федерального закона от 24 апреля 2008 года №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» недвижимое имущество, принадлежащее подопечному, не подлежит отчуждению, за исключением: принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога; отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного; отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного; отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих подопечному, при перемене места жительства подопечного; отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях

(необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

Для заключения в соответствии с частью 1 настоящей статьи сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства, выданное в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона.

В свою очередь, часть 1 статьи 21 вышеназванного Закона предусматривает, что попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершению сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

Из содержания указанных норм материального права следует, что отказ в выдаче разрешения на совершение сделки, направленной на отчуждение недвижимого имущества подопечного, возможен лишь в случае нарушения имущественных прав подопечного, влекущего лишение его прав на данное имущество либо уменьшение стоимости данного имущества.

Между тем, таких обстоятельств по делу судом первой инстанции не установлено.

Так, из материалов дела следует, что распоряжением Главы Администрации Устиновского района г. Ижевска от ДД.ММ.ГГГГ № Д.А. отказано в удовлетворении её заявления о выдаче разрешения на продажу однокомнатной квартиры, общей площадью 40,50 кв.м, по адресу , принадлежащей на праве собственности малолетней Д.С. с одновременным приобретением объекта долевого строительства, общей проектной площадью 44,41 кв.м, в многоэтажном жилом доме в микрорайоне 18 жилого района «Север» в Октябрьском районе г. Ижевска, при условии выделения малолетней Д.С. 49/50 доли собственности, со ссылкой на положения п.3.1.105 Решения Городской Думы г. Ижевска от 06 июня 2006 года №113 (п.д.40).

Причем пунктом 3.1.105 Положения о территориальном органе Администрации города – Администрации Устиновского района г. Ижевска, утвержденного решением Городской думы г. Ижевска от 06 июня 2006 года №113 (в редакции от 13 марта 2012 года №259) (далее по тексту – Положение об Администрации района), установлено, что Администрация района осуществляет «выдачу разрешений на

отчуждение движимого и недвижимого имущества, кроме жилых помещений, принадлежащего несовершеннолетним».

Исходя из чего, судебная коллегия признает, что в тексте обжалуемого распоряжения Главы Администрации Устиновского района г. Ижевска от ДД.ММ.ГГГГ № отказ заявителю в выдаче разрешения на продажу однокомнатной квартиры никак не мотивирован.

С учетом данных обстоятельств суд первой инстанции верно исходил из обоснования, изложенного в письменном отзыве представителя Администрации Устиновского района г. Ижевска, в котором отказ в выдаче разрешения на отчуждение квартиры обусловлен тем, что право собственности несовершеннолетней во вновь приобретенной квартире наступает не одновременно с прекращением существующего у неё права собственности на жилую квартиру, где она проживала до настоящего времени (л.д.38).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что приобретение для несовершеннолетней Д.С. объекта долевого строительства в строящемся жилом доме не гарантирует возникновение у неё права собственности на указанный объект, а также из предположений того, что отчуждение жилого помещения, находящегося в собственности несовершеннолетней, может повлечь нарушение её жилищных прав в будущем.

Между тем, судебная коллегия не может согласиться с данными выводами суда, поскольку договором участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Дом на Холмогорова» (Застройщик) и Д.А., действующей за себя и свою несовершеннолетнюю дочь Д.С. (Участник долевого строительства) (далее по тексту – Договор), предусмотрена передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в установленные сроки и в следующих долях: 1/50 доли – Д.А. и 49/50 доли – Д.С. (п.п.2.7, 4.1.2 договора). Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской республике ДД.ММ.ГГГГ, и во исполнение его заявитель Д.А. перечислила в адрес Застройщика денежные средства в размере, установленном пунктом 3.1 договора (л.д.23-31, 37).

Таким образом, в силу ст.67 ГК РФ, указанные обстоятельства не подтверждают то, что приобретение Объекта долевого строительства в строящемся жилом доме для несовершеннолетней Д.С. не гарантирует возникновение у неё права собственности на данный объект, т.к. условия договора, за неисполнение которых

законом установлена соответствующая ответственность, свидетельствуют об обратном.

В ходе рассмотрения дела суд установил, что приобретаемая заявителем квартира по общей и жилой площади, приходящихся на долю малолетней Д.С., превышает общую и жилую площади продаваемой квартиры.

При этом, вывод суда о том, что, в силу п.п.2.3 и 3.3 Договора, при сдаче жилого дома в эксплуатацию площадь квартиры, приобретенной заявителем, может быть меньше площади квартиры, которая в настоящее время находится в собственности несовершеннолетней Д.С., носит предположительный характер, не подтвержден допустимыми, достоверными и достаточными доказательствами и опровергается материалами дела, позволяющими утверждать о намерении заявителя действовать в интересах ребёнка.

На день рассмотрения дела в суде несовершеннолетняя Д.С. проживала совместно с родителями в квартире, где прописана по месту жительства. Материалами дела подтверждается намерение заявителя действовать в интересах своей малолетней дочери, в том числе передать ей долю в праве собственности на квартиру после завершения строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. В настоящее время, когда Объект долевого строительства не закончен строительством, такая возможность у заявителя отсутствует.

Представителем Администрации Устиновского района г. Ижевска не представлено доказательств того, что действия заявителя как законного представителя несовершеннолетней по отчуждению жилого помещения находятся в противоречии с интересами самой несовершеннолетней. Причем то обстоятельство, что право собственности несовершеннолетней во вновь приобретенной квартире наступает не одновременно с прекращением существующего у неё права собственности на жилую квартиру, где она проживала до настоящего времени, не свидетельствует об уменьшении стоимости её имущества, а также о нарушении её имущественных прав и законных интересов.

Довод заявителя о том, что суд не верно оценил представленный ею договор найма жилого помещения, в котором заявитель намерена проживать со своей дочерью до момента вселения в квартиру, приобретаемую по Договору, заслуживает внимания. Так, анализируя условия данного договора, суд пришел к выводу, что его заключение не влечет возникновения права несовершеннолетней на регистрацию по месту временного пребывания, как члена семьи нанимателя. Однако в силу условий данного договора, а также в силу закона (ст.679 ГК РФ), для

вселения нанимателя с несовершеннолетним ребенком в квартиру, предоставленную на условиях договора найма, не требуется согласия наймодателя. Причем указанное обстоятельство является недопустимым доказательством того, что отчуждение квартиры, находящейся в собственности несовершеннолетней, может повлечь нарушение (ухудшение) её жилищных прав в будущем.

Судебная коллегия соглашается с доводом заявителя о том, что в распоряжении Администрации Устиновского района г. Ижевска не верно указано основание оспариваемого действия, а именно – п.3.1.105 Положения об Администрации района, в котором речь идёт о выдаче разрешений на отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, кроме жилых помещений, т.к. распоряжением отказано в выдаче разрешения на отчуждение именно жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему. При этом судебная коллегия признает, что указанное обстоятельство не является значимым при разрешении заявленного спора, поскольку право территориального органа местного самоуправления – Администрации Устиновского района г. Ижевска, на выдачу разрешения на отчуждение жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, не оспаривается и предусмотрено пунктом 3.1.108 Положения об Администрации района.

Учитывая изложенное, судебная коллегия считает, что в ходе рассмотрения дела Администрацией Устиновского района не представлено и в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие основания для отказа заявителю в выдаче разрешения на совершение сделки, а потому оспариваемое распоряжение Главы Администрации Устиновского района г. Ижевска является незаконным, необоснованным и подлежит отмене, а требования заявителя подлежат удовлетворению.

При этом судебная коллегия не может согласиться с доводом апелляционной жалобы о том, что суд не верно распределил бремя доказывания юридически значимых обстоятельств, поскольку он противоречит материалам дела, согласно которым обстоятельства, имеющие значение для дела, судом определены правильно и в полном объеме, в соответствии с требованиями ст.249 ГПК РФ (п.д.2).

Между тем, суд не верно оценил представленные доказательства, что повлекло несоответствие выводов суда обстоятельствам дела. При таких обстоятельствах, решение суда подлежит отмене, а апелляционная жалоба заявителя – удовлетворению.



Руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Устиновского районного суда г. Ижевска Удмуртской Республики от 05 июля 2012 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым заявление Д.А. об оспаривании решения должностного лица органа местного самоуправления удовлетворить.

Обязать Главу Администрации Устиновского района г. Ижевска отменить распоряжение №№ от ДД.ММ.ГГГГ «Об отказе в продаже однокомнатной квартиры (по заявлению Д.А.)» и вынести распоряжение о даче разрешения на продажу квартиры, расположенной по адресу: , принадлежащей на праве собственности несовершеннолетней Д.С..

Апелляционную жалобу Д.А. удовлетворить.

Председательствующий судья Смирнова Т.В.

Судьи Полушкин А.В.

Кричкер Е.В.