

Правовой разбор: продажа квартиры, приобретённой с использованием материнского капитала, когда несовершеннолетние дети — собственники, а отец установлен позже

1. Краткая постановка вопроса

Вы — мать и, как следует из вопроса, один из собственников квартиры 36,6 кв. м, приобретённой в 2015 году с использованием средств материнского капитала. Двое ваших несовершеннолетних детей (по 11 лет) также являются собственниками долей в этой квартире. Вы планируете продать эту квартиру и приобрести жильё большей площади — 69 кв. м. Отцовство в отношении детей установлено в 2022 году, отец с семьёй не проживает, в воспитании не участвует, но платит алименты. Орган опеки и попечительства требует согласие отца на продажу.

Вопрос: **требуется ли по закону согласие отца на продажу квартиры, если отец не является её собственником?**

2. Что нужно понимать о правовом статусе квартиры и отца

2.1. Квартира и материнский капитал

При использовании средств материнского капитала закон обязывает оформить жилое помещение в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению (пункт 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»).

Вы указали, что дети являются собственниками. Это значит, что их доли — самостоятельное имущество детей. Дети в возрасте 11 лет относятся к малолетним (до 14 лет), поэтому самостоятельно подписывать договор купли-продажи они не могут. От их имени действуют законные представители — родители.

Отец, отцовство которого установлено в 2022 году, формально является законным представителем своих детей, если он не лишён родительских прав и не ограничен в родительских правах.

2.2. Отец не является собственником квартиры

Квартира приобреталась вне брака, на момент покупки отец в документах ребёнка не значился. Брак между вами и отцом детей отсутствует. Поэтому положения семейного законодательства о совместной собственности супругов (статьи 34, 35, 38, 39 Семейного кодекса РФ) здесь неприменимы.

Отец не является ни титульным собственником, ни участником общей долевой собственности на квартиру. Как собственник он не может ни давать согласие на распоряжение квартирой, ни запрещать такую продажу. Это важный, но не исчерпывающий момент: согласие отца может требоваться не как согласие собственника, а как согласие законного представителя детей.

3. Разрешение органа опеки — обязательный этап

Независимо от вопроса о согласии отца, для продажи квартиры, в которой несовершеннолетние дети являются собственниками, необходимо предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Правовая основа:

- пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ: при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребёнка применяются правила гражданского законодательства о распоряжении имуществом подопечного;
- статья 37 Гражданского кодекса РФ: опекуны не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества подопечного;
- статья 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: предварительное разрешение органа опеки требуется для сделок, влекущих отчуждение имущества несовершеннолетнего.

Таким образом, **первое и безусловное требование — разрешение органа опеки**. Без него сделка по отчуждению долей детей будет иметь серьёзные риски признания недействительной.

4. Требуется ли согласие отца как законного представителя?

Сложность вопроса именно в этом. В законе нет однозначной нормы, которая прямо формулировала бы: «при продаже доли ребёнка обязательно нужно нотариальное согласие второго родителя». Но на практике существуют две позиции.

4.1. Позиция органов опеки и большинства регистрирующих органов: согласие отца требуется

Органы опеки и попечительства, а также нотариусы и Росреестр часто занимают консервативную позицию. Она основана на том, что:

- родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей (пункт 1 статьи 61 Семейного кодекса РФ);
- родители являются законными представителями своих детей (пункт 1 статьи 64 Семейного кодекса РФ);
- все вопросы, касающиеся осуществления родительских прав, решаются родителями по взаимному согласию (пункт 2 статьи 65 Семейного кодекса РФ);
- сделка от имени малолетнего совершается его родителями (статья 28 Гражданского кодекса РФ).

Поэтому если в свидетельствах о рождении детей отец указан, орган опеки обычно просит представить его согласие или его личное заявление о том, что он не возражает против продажи. Практически это означает, что **без согласия отца орган опеки может отказать в выдаче разрешения на продажу**, и Росреестр не зарегистрирует переход права собственности.

Эта позиция не является чисто формальной: она защищает от последующих исков со стороны отца. Если отец не давал согласия, он в дальнейшем может оспаривать сделку от имени детей, утверждая, что сделка нарушает их права, а он как законный представитель не был привлечён.

4.2. Строго формальная позиция: прямого требования закона о согласии отца нет

Если анализировать нормы буквально, то можно обосновать и противоположный подход.

Статья 28 Гражданского кодекса РФ не требует участия всех законных представителей одновременно: она лишь определяет, что от имени малолетнего действуют его родители. Каждый из родителей является

законным представителем, а значит, по общему правилу может совершать сделки от имени ребёнка самостоятельно.

Кроме того, главным охранительным механизмом является именно предварительное разрешение органа опеки. Орган опеки обязан проверить, не ухудшаются ли права и законные интересы ребёнка. Если сделка явно выгодна ребёнку (вместо квартиры 36,6 кв. м приобретается жильё 69 кв. м, и детям выделяются соразмерные или большие доли), то формальное отсутствие согласия отца, который не является собственником и не участвует в жизни детей, не должно безусловно блокировать сделку.

При таком подходе **согласие отца не является обязательным по закону**, а является лишь внутренним требованием органа опеки. Отказ органа опеки, основанный только на отсутствии согласия отца, можно оспорить в суде.

4.3. Какой позиции разумно придерживаться?

Для практической сделки безопаснее исходить из первой позиции.

Даже если вы считаете, что согласие отца юридически не требуется, ситуация такова, что без него орган опеки, скорее всего, не выдаст разрешение. Вы не сможете провести сделку «в обход» этого требования без судебного разбирательства. Поэтому на этапе планирования сделки нужно быть готовой к одному из следующих вариантов:

1. **Получить согласие отца.** Оно оформляется письменно, часто нотариально, либо отец лично подаёт заявление в орган опеки. Форма законом строго не установлена, но для сделки с недвижимостью нотариальная форма наиболее надёжна.
2. **Обжаловать отказ органа опеки.** Если отец согласие не даёт, а вы уверены, что сделка улучшает жилищные условия детей, можно обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании отказа органа опеки (глава 22 КАС РФ).
3. **Инициировать лишение отца родительских прав** — но это отдельная сложная процедура, и только факт неучастия в жизни при исправной уплате алиментов чаще всего не является достаточным основанием для лишения родительских прав (статья 69 Семейного кодекса РФ). Лишение родительских прав автоматически прекращает право отца представлять интересы ребёнка.

5. Важные нюансы: что должно быть в сделке для интересов детей

Если согласие отца будет получено либо преодолено в суде, орган опеки будет оценивать, не нарушает ли сделка права детей.

Для положительного решения желательно, чтобы:

- продажа старой квартиры и покупка новой происходили одновременно либо в максимально короткий срок и под контролем органа опеки;
- в новом жилье дети получали доли, по площади и стоимости не меньше тех, что они утрачивают в продаваемой квартире;
- в договоре и заявлении в орган опеки было видно, что средства от продажи долей детей направляются именно на приобретение нового жилья, а не на иные цели.

Квартира 69 кв. м больше по площади, чем 36,6 кв. м, поэтому при условии соразмерного выделения долей детям сделка формально выглядит как улучшение жилищных условий. Это весомый аргумент как перед органом опеки, так и в суде.

6. Практический вывод

Краткий ответ на ваш вопрос:

- **Согласие отца как собственника квартиры не требуется** — он не является участником собственности на жильё, приобретённое вне брака.
 - **Но ваши дети — собственники долей, отец является их законным представителем**, поскольку отцовство установлено. Поэтому орган опеки вправе требовать его участия и согласия, и без такого согласия разрешение на продажу, скорее всего, не будет выдано.
 - Фактически для запланированной сделки **согласие отца понадобится**, если вы хотите действовать обычным путём — через орган опеки и Росреестр.
 - Если отец согласие не даёт, единственным способом провести сделку без него будет **судебное обжалование** отказа органа опеки (либо лишение отца родительских прав). В суде нужно будет доказать, что продажа и одновременная покупка большего жилья полностью соответствуют интересам детей.
-

7. Нормативные источники

- Гражданский кодекс РФ — статьи 28, 37, 168, 209;
- Семейный кодекс РФ — статьи 48, 49, 60, 61, 64, 65, 69;
- Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — статья 10;
- Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — статья 21;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — статьи 14, 17, 18;
- Кодекс административного судопроизводства РФ — глава 22.