



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 3-КАД26-2-К3

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

22 апреля 2026 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Хаменкова В.Б.,
судей Горчаковой Е.В. и Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Уваровой Юлии Владимировны на решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 21 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Коми от 27 октября 2025 года, кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2025 года по делу № 2а-6921/2025 по административному исковому заявлению Уваровой Ю.В. к Управлению опеки и попечительства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее также – Управление), начальнику Управления опеки и попечительства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар», главе муниципального образования городского округа «Сыктывкар» о признании незаконными решений.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., объяснения Уваровой Ю.В. и адвоката Цвиля В.С.,

поддержавших доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Уварова Ю.В. обратилась в суд с названным выше административным иском заявлением, ссылаясь в обоснование требований на то, что 7 июля 2025 года она, как законный представитель несовершеннолетних У [] [] и У [] [] года рождения, обратилась в Управление с заявлениями о выдаче ей предварительного разрешения на продажу 3/192 долей квартиры, расположенной по адресу: [], принадлежащих на праве собственности каждому из несовершеннолетних. Основанием для обращения Уваровой Ю.В. в Управление явилось намерение приобрести в собственность квартиру в г. [] с выделом в праве собственности на нее несовершеннолетним У [] и У [] по 3/192 доли.

Приказами начальника Управления опеки и попечительства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 10 июля 2025 года № 901 и 902 Уваровой Ю.В. отказано в выдаче предварительного разрешения на совершение сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетним У [] и У []

Не согласившись с данными решениями уполномоченного органа, Уварова Ю.В. обратилась в суд с требованиями о признании их незаконными.

Решением Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 21 августа 2025 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Коми от 27 октября 2025 года, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2025 года судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Уваровой Ю.В. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных актов и о принятии по делу нового решения об удовлетворении административного иска.

Ввиду необходимости проверки доводов кассационной жалобы по запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано и определением от 1 апреля 2026 года передано для рассмотрения

в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебными инстанциями при рассмотрении дела допущены такого рода нарушения.

Как установлено судом и следует из материалов дела 20 января 2015 года между Г [] (продавец) и Уваровой Ю.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи 9/192 долей в праве общей долевой собственности в семнадцатикомнатной квартире общей площадью 383,1 кв. м, жилой площадью 268,7 кв. м, расположенной по адресу: [].

На основании решения ГУ – Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Котлас и Котласском районе Архангельской области от 10 апреля 2015 года Уваровой Ю.В. реализовано право распоряжения средствами материнского капитала с целью улучшения жилищных условий на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту на приобретение жилья в размере [] руб. по договору займа от 20 января 2015 года, заключенному между ООО «Агентство недвижимости Квартирный советник» (заимодавец) и Уваровой Ю.В. (заемщик) на приобретение 9/192 долей в праве общей долевой собственности в названной выше квартире. Доля в размере 9/192 в праве общей долевой собственности дает право пользования комнатой площадью 12,9 кв. м. Разделом 7 указанного договора займа предусмотрен возврат суммы займа за счет средств материнского (семейного) капитала.

В последующем на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 3 октября 2016 года, заключенного между ООО «СтройКомАвтоТранс» и Уваровой Ю.В., она приобрела квартиру, расположенную по адресу: г. [], общей площадью 47,9 кв. м за счет личных денежных средств в размере [] руб.

и денежных средств, полученных по кредитному договору от 3 октября 2016 года, заключенному между Уваровой Ю.В. и ПАО «Сбербанк».

На основании договора дарения от 15 февраля 2021 года Уварова Ю.В. подарила своим несовершеннолетним детям У [] и У [] по 3/192 доли в праве собственности на указанное жилое помещение. Согласно сведениям из ЕГРН доля административного истца в праве собственности на данную квартиру составляет 31/32.

7 июля 2025 года Уварова Ю.В. обратилась в Управление с заявлениями о совершении сделки по продаже 3/192 долей квартиры, расположенной в г. [] по названному выше адресу, принадлежащих каждой из ее дочерей в связи с переездом на постоянное место жительства в г. [] и одновременным приобретением двухкомнатной благоустроенной квартиры, расположенной по адресу: г. [] [] [] [], общей площадью 59 кв. м, в результате которого У [] и У [] получают по 3/192 доли в праве собственности на данное жилое помещение. К данным заявлениям Уваровой Ю.В. приложены предварительные договоры купли-продажи в отношении продаваемого и приобретаемого объектов недвижимости.

Из пункта 10 предварительного договора купли-продажи квартиры в г. [] между Уваровой Ю.В., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних У [], У [] (продавцы), и П [] (покупатель) следует, что продавец заверяет покупателя в том, что на приобретение квартиры не использовались средства материнского (семейного) капитала.

В предварительном договоре от 2 июля 2025 года между Е [] (продавец) и Уваровой Ю.В., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних У [], У [] (покупатели), указано, что последние намерены приобрести жилое помещение, находящееся по адресу: г. [] [] [] [] общей площадью 59 кв. м в общую долевую собственность (Уваровой Ю.В. – 31/32 долю в праве; У [], У [] – по 3/192 доли в праве каждой). В соответствии с пунктом 3 названного договора квартира оценена сторонами, продается и покупается за [] руб., стоимость уплачивается покупателем продавцу в день подписания договора. Исходя из общей площади данного жилого помещения доли в праве собственности несовершеннолетних У [] и У [] в размере 3/192 составят 0,921 кв. м.

По результатам рассмотрения заявления и приложенных к нему документов административным ответчиком приняты оспариваемые приказы об

отказе в выдаче предварительного разрешения на совершение сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетним У [] [] У [] [] которые мотивированы тем, что указанная сделка противоречит требованиям статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), поскольку площадь приобретаемого жилого помещения в г. Москве, приходящаяся на долю несовершеннолетних, определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее 6 кв. м общей площади жилого помещения, что не свидетельствует об улучшении жилищных прав подопечных.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что оспариваемые приказы об отказе в выдаче предварительного разрешения на совершение сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетним У [] [] и У [] [] не противоречат действующему законодательству, являются обоснованными и направлены на защиту имущественных интересов несовершеннолетних. Согласно позиции суда в результате отчуждения квартиры, расположенной в г. [], в связи с переменой места жительства Уваровой Ю.В. и ее несовершеннолетних детей У [] [] У [] [] и с целью приобретения квартиры в г. [] площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждой несовершеннолетней, определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составила бы 0,921 кв. м, то есть менее 6 кв. м общей площади жилого помещения, что не свидетельствует об улучшении жилищных условий несовершеннолетних и является основанием для признания сделки ничтожной.

Отклоняя довод Уваровой Ю.В. о неприменимости в данном случае положений части 1¹ статьи 30 ЖК РФ ввиду использования ею средств материнского (семейного) капитала с целью улучшения жилищных условий своей семьи, суды исходили из того, что право распоряжения материнским (семейным) капиталом реализовано Уваровой Ю.В. в 2015 году при приобретении комнаты в коммунальной квартире. В связи с тем, что Уварова Ю.В. намерена продать и приобрести жилые помещения без участия средств материнского (семейного) капитала, к спорным отношениям подлежат применению требования названной нормы, запрещающие совершение сделок, при которых доли каждого из собственников составят менее 6 кв. м общей площади жилого помещения.

Судебная коллегия по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные акты по делу приняты с существенными нарушениями норм материального и норм процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации установлен запрет на осуществление родительских прав в противоречии с интересами детей. Обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей, в том числе в судах, без специальных полномочий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 данной статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

К сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 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, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (пункт 2 статьи 37 ГК РФ).

Аналогичные нормы содержатся в Федеральном законе от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – Федеральный закон «Об опеке и попечительстве»), относящем к задачам органов опеки и попечительства, в частности, защиту прав и законных интересов подопечных, обеспечение достойного уровня их жизни (статья 4), а также определяющем правовой режим имущества подопечных (глава 4).

Выдача разрешений на совершение сделок с имуществом подопечных является полномочием органов опеки и попечительства (пункт 6 части 1 статьи 8, часть 2 статьи 19 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»).

В силу части 3 статьи 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» отказ органа опеки и попечительства в выдаче такого разрешения должен быть мотивирован, он может быть оспорен в судебном порядке опекуном или попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором.

Приказом Министерства образования, науки и молодежной политики Республики Коми от 19 июля 2019 года № 312-п утвержден Административный регламент предоставления органами местного самоуправления муниципальных образований муниципальных районов и городских округов в Республике Коми государственной услуги по выдаче предварительного разрешения, затрагивающего осуществление имущественных прав несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных граждан (далее – Административный регламент).

Пункт 30 Административного регламента содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче такого разрешения, к которым, в частности, относится нарушение имущественных прав и законных интересов подопечного.

Конституционный Суд Российской Федерации, анализируя положения абзаца второго пункта 1 статьи 28 и пунктов 2 и 3 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, из содержания которых не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями, обратил внимание на то, что при решении вопроса о законности отказа согласовать сделку в соответствии с общими принципами права и требованиями статей 2, 17 и 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации необходимо исходить из добросовестности родителей, выступающих в качестве законных представителей своих несовершеннолетних детей (определение от 6 марта 2003 года № 119-О).

В постановлении от 8 июня 2010 года № 13-П Конституционный Суд Российской Федерации подчеркнул, что в случаях обжалования в судебном порядке отказа органа опеки и попечительства дать разрешение на отчуждение имущества несовершеннолетнего такое решение уполномоченного органа оценивается судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Принятые по делу судебные постановления приведенным нормативным положениям и изложенным выше позициям Конституционного Суда Российской Федерации не соответствуют.

Отказывая в выдаче предварительного разрешения, затрагивающего осуществление имущественных прав несовершеннолетних, уполномоченный орган формально сослался на несоблюдение Уваровой Ю.В. требований статьи 30 ЖК РФ, впоследствии уточнив, что предполагаемая сделка по отчуждению квартиры, находящаяся в том числе в долевой собственности несовершеннолетних, подпадает под запрет, установленный частью 1¹ названной статьи. Суды согласились с данной мотивировкой административного ответчика, посчитав ее правильной.

Однако часть 1¹ статьи 30 ЖК РФ, устанавливающая минимальный размер площади жилого помещения на одного собственника, не применяется к ситуации выделения долей при использовании материнского (семейного) капитала, поскольку данный вопрос регулируется специальной нормой – частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Согласно положениям названной нормы лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. В этом случае правила части 1¹ статьи 30 ЖК РФ не применяются.

Это означает, что при продаже жилого помещения, приобретенного с использованием материнского (семейного) капитала, необходимо соблюсти требование о выделении долей всем детям. Если вырученные средства от продажи этого жилого помещения будут направлены на приобретение нового жилого помещения, то положения указанной статьи также будут применяться к новому жилью, поскольку оно приобретается с целью улучшения жилищных условий семьи, что является основной целью использования материнского (семейного) капитала.

В случае продажи квартиры, в которой выделены доли детям, и последующей покупки нового жилья необходимо учитывать, что права детей должны быть соблюдены.

По утверждению административного истца, квартира в г. Сыктывкаре куплена в том числе за счет денежных средств, полученных от продажи комнаты в коммунальной квартире, приобретенной за счет средств материнского (семейного) капитала.

Вместе с тем суды, разрешая данное административное дело, не выясняли вопрос о том, приобреталась ли квартира в г. Сыктывкаре с привлечением денежных средств, полученных от продажи 9/192 долей в общей долевой собственности в семнадцатикомнатной квартире, расположенной по адресу: [REDACTED].
Материалы дела не содержат сведений об отчуждении данного недвижимого имущества.

Суды первой и апелляционной инстанций также не учли, что обеспечение прав и законных интересов несовершеннолетних является предметом первоочередной заботы и обязанностью родителей, возложенной на них

законом. По общему правилу все сделки, совершаемые с имуществом несовершеннолетнего, должны совершаться для его выгоды.

Требование о необходимости получения обязательного согласия органа опеки и попечительства при совершении подобных сделок вытекает из принципа соблюдения прав и законных интересов ребенка и имеет своей целью не допустить ухудшения его положения.

Одновременно предполагается добросовестность законных представителей несовершеннолетнего, а также не допускается произвольный запрет на осуществление сделок с имуществом несовершеннолетнего его родителями.

Исходя из изложенного при разрешении вопроса отчуждения недвижимого имущества несовершеннолетнего необходимо исследование каждого случая с учетом всей совокупности обстоятельств, свидетельствующих о том, что в результате такого отчуждения не будет допущено нарушение прав и законных интересов ребенка.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации обязывает суд определять обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения административного дела, в соответствии с нормами материального права, подлежащими применению к спорным публичным правоотношениям, исходя из требований и возражений лиц, участвующих в деле, и предоставляет суду право в целях правильного разрешения административного дела по своей инициативе истребовать доказательства (часть 3 статьи 62, часть 1 статьи 63 КАС РФ).

В ходе судебного разбирательства по делу административным истцом заявлялись доводы о том, что сделки купли-продажи жилых помещений направлены на улучшение жилищных условий несовершеннолетних, поскольку площадь квартиры в г. Москве имеет значительно более высокую стоимость и большую площадь.

Вопреки требованиям части 3 статьи 62 КАС РФ суды не выяснили, будет ли заключение сделок купли-продажи жилых помещений отвечать интересам несовершеннолетних У [] [] и У [] [] при условии, что ипотечный кредит за квартиру в г. [] до настоящего времени не выплачен, сведений о доходах Уваровой Ю.В. и о ее финансовой возможности приобрести недвижимость в г. [] в материалы дела не представлено.

В судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации Уварова Ю.В. пояснила, что намерена приобрести жилое помещение в г. Москве за счет кредитных средств банка.

В связи с тем, что продажа недвижимости в г. [] является условием для приобретения другого, более подходящего жилья для

несовершеннолетних У [] [] и У [] [], указанные обстоятельства имеют существенное значение для правильного разрешения спора. Однако эти вопросы не являлись предметом исследования и оценки судов первой и апелляционной инстанций.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Уваровой Ю.В. законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и норм процессуального права не выявил и не устранил.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального права и норм процессуального права являются существенными, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а административное дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 21 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Коми от 27 октября 2025 года, кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2025 года отменить и направить административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи