

Правовой разбор вопроса о приобретении жилья для совершеннолетнего недееспособного после изъятия аварийной квартиры

1. Постановка вопроса

В связи с признанием многоквартирного дома аварийным жилое помещение изъято в муниципальную собственность. Бывшим сособственникам (родственникам), включая совершеннолетнего недееспособного, выплачено возмещение соразмерно их долям в праве собственности. Заявитель спрашивает, обязаны ли родственники приобрести новое жильё в общую долевую собственность всех бывших сособственников, либо допустимо приобрести отдельное жильё исключительно для совершеннолетнего недееспособного за счёт его доли возмещения.

Ответ требует анализа двух блоков правоотношений: - порядка изъятия жилого помещения и правовых последствий выплаты возмещения; - особенностей распоряжения имуществом совершеннолетнего недееспособного под опекой.

2. Правовой статус средств, полученных при изъятии жилого помещения

2.1. Изъятие жилого помещения в связи с признанием дома аварийным

Жилищный кодекс РФ в статье 32 устанавливает порядок обеспечения жилищных прав собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Признание дома аварийным и подлежащим сносу является основанием для изъятия соответствующего земельного участка и жилых помещений в нём (ст. 32 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 6 ст. 32 ЖК РФ при изъятии жилого помещения собственнику выплачивается возмещение. Выкупная цена включает рыночную стоимость жилого помещения, убытки и упущенную выгоду. Часть 8 ст. 32 ЖК

РФ допускает по соглашению с собственником предоставление другого жилого помещения с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Если дом находился в долевой собственности нескольких лиц, изъятие производится у каждого собственника пропорционально его доле. После выплаты возмещения право собственности на квартиру переходит к муниципалитету, а у бывших сособственников возникает право на полученные денежные средства (либо на предоставленное жильё).

2.2. Правовой режим выплаченных сумм

Денежные средства, выплаченные каждому сособственнику, поступают в его личную собственность. Общая долевая собственность на квартиру прекращается, и бывшие сособственники не становятся участниками общей собственности на денежные средства. Каждый из них вправе распорядиться своей частью возмещения по своему усмотрению в пределах, установленных законом.

Таким образом, закон **не порождает** для бывших сособственников обязанности объединять полученные суммы и приобретать новое жильё в общую собственность. Отсутствие такой обязанности подтверждается общими началами гражданского законодательства о свободе распоряжения имуществом (ст. 209 ГК РФ). Если между бывшими сособственниками не заключено специальное соглашение о совместном приобретении жилья (например, при подписании соглашения об изъятии такого условия не было), то каждый волен выбрать объект и способ инвестирования.

3. Особенности распоряжения имуществом совершеннолетнего недееспособного

3.1. Правовой статус недееспособного и роль опекуна

Согласно ст. 29 ГК РФ гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным. От его имени сделки совершает опекун.

Опекун выступает законным представителем подопечного и совершает от его имени сделки, за исключением тех, которые по закону могут быть совершены только лично. При этом опекун обязан действовать в интересах подопечного.

3.2. Необходимость предварительного разрешения органа опеки и попечительства

Статья 37 ГК РФ устанавливает, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), сдаче его внаём, 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.

Аналогичная норма содержится в ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее — Закон об опеке). Прямо предусмотрено, что без предварительного разрешения органа опеки опекун не вправе совершать сделки, влекущие уменьшение стоимости имущества подопечного.

Применительно к приобретению жилого помещения за счёт средств подопечного возникает вопрос: является ли такая сделка сделкой, требующей предварительного разрешения?

С одной стороны, покупка квартиры на имя подопечного увеличивает его имущественную массу (вместо денег появляется недвижимость) и формально не влечёт уменьшения стоимости. Однако на практике органы опеки и попечительства расценивают расходование крупных сумм, в том числе на приобретение недвижимости, как распоряжение имуществом подопечного. Поскольку покупка жилья связана с выводом денежных средств со счёта подопечного и возможностью ущемления его прав (например, при некачественном объекте или завышенной цене), органы опеки требуют предварительного разрешения на совершение такой сделки.

Кроме того, в силу ст. 19 Закона об опеке орган опеки и попечительства даёт опекунам разрешения на совершение сделок с имуществом подопечных в случаях, предусмотренных ГК РФ. Сделки по приобретению жилья за счёт средств подопечного рассматриваются как требующие разрешения, так как это соответствует цели защиты имущественных прав недееспособного.

Таким образом, **опекуну необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства** как на расходование денежных средств подопечного на приобретение жилья, так и на саму сделку по покупке недвижимости.

3.3. Последствия отсутствия разрешения органа опеки

Сделка, совершённая опекуном без предварительного разрешения органа опеки, является ничтожной (п. 2 ст. 168 ГК РФ, п. 3 ст. 21 Закона об опеке). Судебная практика последовательно исходит из этого правила. Например, в решении Кузьминского районного суда г. Москвы от 01.04.2011 по делу № 2-96/2011 приватизация доли квартиры, совершённая опекуном без разрешения органа опеки, была признана незаконной. Следовательно, нарушение установленного порядка влечёт недействительность сделки и создаёт риск утраты как приобретённого жилья, так и денежных средств подопечного.

4. Допустимость приобретения жилого помещения отдельно для недееспособного

4.1. Отсутствие запрета на покупку отдельного жилья

Гражданское и жилищное законодательство не содержит норм, обязывающих бывших участников долевой собственности при расселении аварийного дома приобретать новое жильё совместно. Каждый из них вправе распорядиться полученным возмещением самостоятельно.

Для опекуна недееспособного это означает, что он может направить денежные средства, принадлежащие подопечному, на приобретение отдельного жилого помещения в единоличную собственность подопечного. Такая сделка соответствует интересам недееспособного, поскольку он становится единственным собственником жилья и не зависит от усмотрения родственников. Это улучшает его правовое положение по сравнению с ситуацией, когда он имел лишь долю в общей собственности.

При этом покупка жилья за счёт средств подопечного должна отвечать следующим требованиям: - жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания (ст. 15 ЖК РФ); - площадь и качество жилья должны быть сопоставимы с тем, что подопечный имел ранее, либо лучше; - месторасположение жилья должно соответствовать интересам подопечного (возможность получения ухода, доступ к медицинским и социальным услугам); - сделка не должна быть направлена на отчуждение имущества подопечного или на уменьшение его имущества (например, покупка недвижимости, обременённой ипотекой или правами третьих лиц, без соответствующих гарантий).

4.2. Необходимость обоснования интересов подопечного перед органом опеки

Орган опеки и попечительства, рассматривая заявление опекуна о разрешении на приобретение жилья, будет оценивать, насколько сделка соответствует интересам подопечного. В случае приобретения отдельной квартиры для недееспособного такая сделка обычно признаётся отвечающей интересам подопечного, поскольку: - обеспечивает его жилищные права; - не допускает смешения его денежных средств с средствами других лиц; - исключает риск будущих споров между родственниками о разделе общего имущества.

Напротив, если опекун предложит купить квартиру в общую собственность с родственниками, орган опеки может усмотреть в этом ущемление прав подопечного, так как его права на жильё будут производны от согласия других собственников. Поэтому для получения разрешения опекуну придётся доказать, что такой вариант является вынужденным (например, недостаточность средств для приобретения отдельного жилья) и не нарушает интересы подопечного.

4.3. Особый случай: опекун из числа родственников

Если опекуном недееспособного является один из родственников — бывших собственников, приобретение жилья в общую собственность с участием такого опекуна может быть прямо запрещено.

Пункт 3 ст. 37 ГК РФ устанавливает: **опекун, его супруг и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным**, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование. Совершение сделки купли-продажи, в которой покупателями выступают и подопечный (в лице опекуна), и сам опекун, хотя формально и заключается с третьим лицом — продавцом, однако представляет собой сделку, в которой опекун одновременно действует от имени подопечного и в своём интересе. Такая ситуация создаёт конфликт интересов и может быть признана нарушением указанного запрета, если суд установит, что сделка совершена в ущерб интересам подопечного.

Орган опеки и попечительства в такой ситуации, скорее всего, откажет в даче разрешения на покупку жилья в общую собственность. Приобретение отдельного жилья на имя подопечного полностью устраняет этот конфликт.

4.4. Альтернативные варианты

Если средств подопечного недостаточно для приобретения отдельного жилья, допустимы следующие варианты: - доплата самих родственников с оформлением общей долевой собственности пропорционально вложениям (при этом доли должны быть определены с учётом соотношения стоимости); - покупка жилья с привлечением собственных средств опекуна или родственников, но с оформлением права собственности на имя подопечного и последующим оформлением залога или иных гарантий — однако такой механизм сложен и требует отдельного согласования; - обращение в орган опеки за разрешением на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, если это будет признано соответствующим интересам подопечного (например, приобретение комнаты в коммунальной квартире).

В любом случае с юридической точки зрения **обязательной совместной покупки не существует**. Выбор зависит от финансовых возможностей и усмотрения опекуна с учётом мнения органа опеки.

5. Практический вывод

Да, возможно приобрести отдельное жильё специально для совершеннолетнего недееспособного, и это не противоречит закону. Напротив, такой вариант обычно является предпочтительным, поскольку обеспечивает подопечному единоличную собственность и защиту от будущих споров с родственниками.

Для этого опекуну необходимо:

1. Получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства на расходование средств подопечного на приобретение жилого помещения и на совершение сделки купли-продажи.
2. Подобрать жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, пригодное для проживания, не обременённое правами третьих лиц.
3. Заключить договор купли-продажи от имени недееспособного (в лице опекуна), где покупателем будет указан именно недееспособный.
4. Зарегистрировать право собственности на имя подопечного в Росреестре.
5. Представить в орган опеки отчёт об использовании средств подопечного в установленном порядке.

Если родственники желают участвовать в покупке общего жилья, это допустимо лишь при условии, что доли будут определены соразмерно вложениям и сделка не будет противоречить интересам подопечного. Однако

при опекуне-родственнике такой вариант несёт высокие риски признания сделки недействительной.

Также необходимо учитывать, что в отдельных регионах и муниципальных образованиях могут действовать специальные правила расселения аварийного жилья, предусматривающие дополнительные гарантии. В случае, если бывшее жилое помещение находилось в доме, включённом в программу реновации, действует особый запрет на выплату денежного возмещения при проживании недееспособных (ст. 7 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» в ред. от 20.02.2026). Однако в рассматриваемой ситуации, судя по формулировке, речь идёт об общем порядке изъятия аварийного жилья, где такого запрета нет.

6. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ — ст. 15, ст. 32.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ — ст. 29, ст. 37, ст. 168, ст. 209, ст. 235.
3. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 19, ст. 21.
4. Закон Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 01.07.2017 № 141-ФЗ) — ст. 7 (применительно к реновации).
5. Распоряжение Президента РФ от 20.02.2026 № 50-рп (в части, касающейся аналогичных гарантий для недееспособных при реновации).

Судебная практика

1. Заочное решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 01.04.2011 по делу № 2-96/2011 — о ничтожности сделки, совершённой опекуном без разрешения органа опеки.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.11.2017 по делу № 33-45139/2017 — о необходимости учёта интересов детей при определении долей в имуществе, приобретённом с использованием средств материнского капитала (по аналогии принципа пропорциональности долей вложениям).