

БИБЛИОТЕКА ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
ПРИ УПОЛНОМОЧЕННОМ ПО ПРАВАМ РЕБЕНКА
В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ» / 2013 ГОД



Сулова С.И.

Жилищные права несовершеннолетних

УДК 349.44.
ББК 67.404.1 (2 Рос)

Рецензенты:

Бурдукова Светлана Владимировна – судья
Иркутского областного суда, пребывающая
в почетной отставке

Галкина Зоя Александровна – адвокат
Адвокатской палаты Иркутской области

Сулова С.И.

Жилищные права несовершеннолетних: брошюра
для населения. – Иркутск, 2013. – 16 с.

Сулова С.И. – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского права и процесса Иркутского юридического института (филиал) государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации», член Экспертного Совета при Уполномоченном по правам ребенка в Иркутской области

© Сулова С.И., 2013.
© Уполномоченный по правам
ребенка в Иркутской области, 2013

Введение

В действующем жилищном и гражданском законодательстве нет специальных разделов, которые были бы посвящены тем правам, которые имеют дети в жилищной сфере. Эти нормы «разбросаны» по различным нормативно-правовым актам, многие положения которых корректируются (изменяются, дополняются) позициями судебной практики.

Права детей в жилищной сфере могут быть различными и зависят от того, какое право на жилое помещение есть у них самих или у их родителей.

Жилое помещение (квартира, комната, жилой дом) могут принадлежать (самые распространенные варианты):

а) на праве собственности (быть приватизированным, приобретенным на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, а также в порядке наследования и др.). При этом нужно различать ситуации, когда дети являются сособственниками (на них оформлена доля в праве собственности) и когда дети живут в жилом помещении собственника (мамы, папы и других родственников) на статусе члена семьи (не имея при этом доли в праве собственности на это помещение).

Ст. 292 Гражданского кодекса РФ, ст. 31 Жилищного кодекса РФ.

б) на условиях договора социального найма (квартира неприватизирована).

Ст. 69, 70, 71, 72 Жилищного кодекса РФ.

с) на условиях договора специализированного найма (в общежитии, служебном помещении и т.п.).

Ст. 100 Жилищного кодекса РФ.

д) на условиях договора коммерческого найма (при проживании в «съемной» квартире за плату по рыночным ценам)

Ст. 679 Гражданского кодекса РФ.

Указанные и иные немногочисленные нормы действующего законодательства в отношении жи-

листных прав детей, тем не менее, позволяют достаточно эффективно охранять и защищать интересы данной категории. Нельзя при этом забывать и о положениях Семейного кодекса РФ, которые регулируют взаимоотношение родителей и детей в общем виде. И многие такие «общие» права детей и обязанности родителей имеют прямое отношение к жилищной сфере. В частности, речь идет о п. 1 ст. 56, в котором закреплено, что ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями; о п. 1 ст. 63, где указывается, что родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей; а также о ст. 55, в которой закреплено, что расторжение брака родителей или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (в том числе и жилищные).

Все эти нормы позволяют ответить на следующие, наиболее часто возникающие вопросы, о жилищных правах несовершеннолетних детей и способах их защиты.

СОДЕРЖАНИЕ

- 06** **Раздел 1. Общие вопросы**
- 08** **Раздел 2. Право собственности
на жилое помещение**
- 13** **Раздел 3. Договор социального
найма жилого помещения
(неприватизированные жилые
помещения)**

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

Вопрос 1: Какое значение имеет регистрация (прописка) ребенка в жилом помещении или отсутствии таковой?

Ответ: В независимости от того, о каком праве ребенка на жилое помещение идет речь, нужно знать, что проживание вызывает необходимость осуществить регистрацию (прописку) ребенка. Проживание в квартире без регистрации может явиться основанием для привлечения к административной ответственности – ст. 19.15. Кодекса об административных правонарушениях «Проживание гражданина Российской Федерации без удостоверения личности гражданина (паспорта) или без регистрации» (См. приложение к разделу 1). Причем к такой ответственности могут быть привлечены как должностные лица, не осуществившие регистрационный учет ребенка, так и собственник, допустивший проживание в своем жилом помещении ребенка без его государственной регистрации.

По общему правилу ст. 20 Гражданского кодекса РФ «*местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14-ти лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей* – родителей, усыновителей или опекунов».

Регистрационный учет является одним из доказательств проживания ребенка в жилом помещении. Однако ее отсутствие не является препятствием в случае возникновения спора для подтверждения фактического проживания в жилом помещении использовать иные доказательства. При этом факт наличия или отсутствия регистрации по месту жительства не порождает/прекращает права на жилое помещение.

Вопрос 2: Нужно ли спрашивать согласие третьих лиц, проживающих в жилом помещении, при вселении несовершеннолетнего ребенка?

Ответ: во многих нормах гражданского и жилищного законодательства четко прописано, что на вселение несовершеннолетних детей к их родителям не требуется согласие иных лиц. Например,

в ст. 70 ЖК РФ закреплено, что «на вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи и согласие наймодателя». Аналогичная норма содержится в ст. 679 Гражданского Кодекса РФ применительно к вселению детей в жилое помещение, снимаемое по договору коммерческого найма жилого помещения.

По своему содержанию данные нормы лишь уточняют общее положение ст. 20 Гражданского кодекса РФ. Право детей на проживание с родителями определено законом и не требует дополнительных разрешений от иных лиц, имеющих права на то помещение, в которое вселяется ребенок.

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАЗДЕЛУ 1

Статья 19.15. Проживание гражданина Российской Федерации без удостоверения личности гражданина (паспорта) или без регистрации (Кодекс об административных правонарушениях)

1) Проживание по месту жительства или по месту пребывания гражданина Российской Федерации, обязанного иметь удостоверение личности гражданина (паспорт), без удостоверения личности гражданина (паспорта) или по недействительному удостоверению личности гражданина (паспорту) **либо без регистрации по месту пребывания или по месту жительства** – влечет наложение административного штрафа в размере от **одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей**.

2) Допущение лицом, ответственным за соблюдение правил регистрационного учета, проживания гражданина Российской Федерации без удостоверения личности гражданина (паспорта) или по недействительному удостоверению личности гражданина (паспорту) **либо без регистрации по месту пребывания или по месту жительства**, а равно **допущение гражданином проживания в занимаемом им или в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении** лиц без удо-

стоверения личности гражданина (паспорта) либо без регистрации по месту пребывания или по месту жительства – влечет наложение административного штрафа в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

РАЗДЕЛ 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Вопрос 3: В каких случаях требуется согласие органов опеки и попечительства в случае отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети?

Ответ: Если ребенок проживает в жилом помещении на любом правовом основании и не является собственником отчуждаемого жилого помещения, то согласие органов опеки и попечительства получать не нужно. Исключения закреплены в п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса РФ (См. приложения к разделу 2).

Данная норма существенно сузила полномочия органов опеки и попечительства по контролю за свободой гражданско-правовых сделок с участием детей. До ее введения согласие на отчуждение жилого помещения давалось и в том случае, если дети просто проживали (а не являлись собственниками) в жилом помещении.

Если ребенок имеет долю в праве собственности, которую он получил в силу различных оснований (при приватизации, при наследовании, при использовании средств материнского капитала, при дарении и др.), то согласие органов опеки и попечительства требуется в силу ст. 37 Гражданского кодекса РФ. И хотя законные представители (родители ребенка) не являются его попечителями в строго юридическом смысле слова, тем не менее, согласие органа опеки и попечительства требуется в силу того, что в данном случае может возникнуть конфликт интересов детей и родителей. Семейный кодекс Российской Федерации устанавливает требования о том, что родительские права не могут осуществляться в противоречии с интересами детей,

обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей (п. 1 ст. 65). Поскольку несовершеннолетний ребенок не в состоянии в полной мере осознать и защитить свои жилищные права в этом случае, то государство закрепило осуществление контроля за данными действиями на органы опеки и попечительства.

Вопрос 4: Какое право получает ребенок при его регистрации (прописке) в жилом помещении, принадлежащим на праве собственности его родителям?

Ответ: В силу ст. 31 Жилищного кодекса РФ дети признаются членами семьи собственника жилого помещения в силу семейных отношений.

Вопрос 5: Имеет ли значение то обстоятельство, что ребенок был зарегистрирован (прописан) в жилом помещении, но никогда туда не вселялся. Можно ли в дальнейшем признать его неприобретшим права пользования?

Ответ: Судебная практика дает на этот вопрос отрицательный ответ. Суды признают, что для приобретения несовершеннолетними права пользования жилыми помещениями, в которые они были зарегистрированы по месту жительства своими родителями или одним из родителей, фактического вселения не требуется. При этом суды исходят из следующих положений Конституции РФ и Семейного кодекса РФ. «В соответствии с ч. 2 ст. 38 Конституции РФ забота о детях, их воспитание является не только правом, но и обязанностью родителей. Каждый имеет право на жилище, которого не может быть лишен произвольно (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ). Согласно ст. 65 Семейного кодекса РФ обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей. Имея право на проживание в жилом помещении, дети, будучи несовершеннолетними, в силу своего возраста, самостоятельно реализовать свои права пользования жилыми помещениями не могут. Поэтому их не вселение в жилое помещение предопределено позицией родителей, которая не может быть определяющей для возникновения права на жилое помещение.

Вопрос 6: Прекратит ли ребенок право пользования (как член семьи собственника), если жилое помещение будет отчуждено одним или обоими родителями?

Ответ: Согласно ч. 3 ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на квартиру или жилой дом другому лицу **является основанием для прекращения права** пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Таким образом, при продаже (или иной передаче) жилого помещения в собственность третьего лица, ребенок не сохранит права пользования.

Однако в данном вопросе необходимо учитывать позицию Конституционного Суда РФ, выраженную в Постановлении от 08.06.2010 года «По делу о проверке конституционности п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой». Собственники-родители не должны злоупотреблять своими правами и действовать во вред своим детям, оставляя их без какого-либо права на жилое помещение. Если жилое помещение, где проживал ребенок, было продано с явным намерением лишить ребенка права на жилое помещение, не соблюдался баланс прав и интересов родителей и детей, то возможна судебная защита его прав. Суд в каждом конкретном случае будет выяснять факт злоупотребления своими правами родителем (родителями) в ущерб правам ребенка и может использовать различные механизмы для восстановления права ребенка на проживание.

Вопрос 7: Каковы жилищные права ребенка (как члена семьи собственника) в случае развода родителей и выезда одного из них из жилого помещения?

Ответ: Общее правило, установленное в ст. 31 Жилищного кодекса РФ, применительно к детям, интерпретируется судебной практикой следующим образом. Ребенок сохраняет статус члена семьи собственника, а значит, может проживать в жилом помещении в любом случае и его право сохраняется в не зависимости от того, что его родители развелись (и перестали быть членами семьи).

Однако, если ребенок фактически покидает жилое помещение с тем из родителей, кто прекратил право пользования в силу расторжения брака и относимости к категории бывшего члена семьи собственника, то реализовать данное право ребенка очень сложно. В судебной практике есть положительные примеры, когда мама (как бывший член семьи собственника) вселялась в жилое помещение своего бывшего супруга как законный представитель своего ребенка (при наличии решения суда об определении места жительства ребенка с мамой).

Если же место жительства ребенка не было определено и ребенок выехал из жилого помещения собственника (одного из родителей), то в последующем суды часто отказывают во вселении в жилое помещение, поскольку ребенок приобрел право пользования иным жилым помещением (ребенку определено иное место жительства, по месту проживания и регистрации того из родителей, который выбыл из жилого помещения).

Вопрос 8: Можно ли потребовать от собственника (например, папы) по требованию другого родителя (мамы) обеспечить ребенка другим жилым помещением?

Ответ: Подобное правило содержится в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (См. приложение к разделу 2). Однако его применение к детям в настоящее время невозможно, поскольку ребенок не признается БЫВШИМ членом семьи собственника, а норма ч. 4 ст. 31 распространяется (является гарантией) только на (для) бывших членов семьи. Однако судебной практике известны примеры того, что суды удовлетворяют иски об обеспечении ребенка другим жилым помещением, если у него и у его родителя (с кем определено его место проживания) отсутствует место проживания и в отношении такого ребенка исполняются алиментные обязательства.

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАЗДЕЛУ 2

Статья 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (извлечения)

Права членов семьи собственников жилого помещения

1) Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением **на условиях, предусмотренных жилищным законодательством**.

2) Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу **является основанием для прекращения права пользования** жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

4) Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается **с согласия органа опеки и попечительства**.

Статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (извлечение)

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1) К членам семьи собственника жилого помещения относятся **проживающие** совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, **а также дети** и родители данного собственника.

4) В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. **Если у бывшего члена семьи** собственника жилого помещения **отсутствуют основания приобретения или осуществления** права пользова-

ния **иным** жилым помещением, **а также** если **имуущественное** положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства **не позволяют ему обеспечить** себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. **При этом суд вправе обязать собственника** жилого помещения **обеспечить иным жилым** помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет **алиментные обязательства**, по их требованию.

РАЗДЕЛ 3. ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (НЕПРИВАТИЗИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Вопрос 9: Требуется ли вселение ребенка в жилое помещение для возникновения у него права члена семьи нанимателя по договору социального найма?

Ответ: Прямо в законодательстве ответа на этот вопрос найти не удастся. Подход к решению данного вопроса сформировала судебная практика. Он заключается в следующем.

Имея право на спорную жилую площадь, дети, будучи несовершеннолетними, в силу своего возраста, самостоятельно реализовать свои права пользования жилыми помещениями не могут. Соответственно, если родители своим соглашением определили место жительства ребенка путем регистрации его в соответствующем жилом помещении, то такое соглашение выступает предпосылкой вселения ребенка в конкретное жилое помещение. При этом закон не устанавливает какого-либо срока, по истечении которого то или иное лицо может быть признано вселенным.

Таким образом, если ребенок проживает в другом жилом помещении с одним из родителей, то это

нельзя расценивать как основание для признания его не приобретшим право пользования жилым помещением, в котором имеет право на жилую площадь один из его родителей. Фактического вселения ребенка на спорную жилую площадь в данном случае не требуется.

Вопрос 10: Можно ли прекратить право пользования ребенка как члена семьи нанимателя в случае его выбытия из жилого помещения на другое постоянное место жительства?

Ответ: Суды отказывают в удовлетворении исков об утрате детьми прав пользования жилыми помещениями, в которых они зарегистрированы по месту жительства, но не проживают. При этом суды, анализируя вышеперечисленные нормы семейного законодательства (п. 1 ст. 55, п. 1 ст. 62 Семейного кодекса РФ), делают вывод, что дети, в силу возраста не могут самостоятельно осуществлять свои права на жилье и самостоятельно выбирать место своего жительства, поэтому вынуждены покидать жилье, где они зарегистрированы по месту жительства, следуя за родителями или за одним из родителей. Соответственно, их выбытие на другое место жительства носит вынужденный для них характер. Выразить свою волю на сохранение/несохранение права на данное жилое помещение ребенок сможет только по достижению совершеннолетия.

