

Основой любого современного государства, ячейкой общества, несомненно, является семья. Главной же ценностью семейной жизни считаются дети. Именно забота о них является залогом процветания государства и общества. Причем забота эта должна исходить в равной степени и от родителей, и от государства. Государство путем должной поддержки извне, социальной политики, проводимой в отношении семьи и детства, способствует становлению полноценных граждан и развитию общества в целом.

Без преувеличения можно сказать, что ребенок признается полноценным субъектом различных правоотношений. И, анализируя его права, необходимо иметь в виду, что, кроме специальных прав, закрепленных в Семейном кодексе РФ, ребенок, как и любой человек, обладает всеми личными немущественными правами, предусмотренными Конституцией РФ. Родители (или лица, их заменяющие) обязаны создать условия для их реализации и обеспечивать их защиту. К таким правам относятся права на жизнь, здоровье, личную неприкосновенность, честь, имя, жилище и т. д.

Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено в ст. 40 Конституции РФ с учетом положений международно-правовых актов (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, ст. 11 Международного пакта о гражданских и политических правах).

Исходя из норм семейного и гражданского законодательства Российской Федерации, несовершеннолетние являются особыми субъектами жилищных правоотношений.

В соответствии с п. 2 ст. 54 Семейного кодекса РФ несовершеннолетний имеет право жить и воспитываться в семье и право на совместное проживание с родителями. Пункт 2 ст. 20 Гражданского кодекса РФ конкретизирует названные права: местом жительства несовершеннолетних, не достиг-

ших 14 лет, признается место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей, опекунов. На основании п. 1 ст. 20 ГК РФ местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает. Следовательно, место жительства несовершеннолетних определено самим законом, так как несовершеннолетний постоянно (преимущественно) проживает вместе со своими родителями (законными представителями).

Законными представителями признаются родители, усыновители, опекуны, попечители.

В жилищных правоотношениях значение слова «проживает» вместе с законными представителями равнозначно значению слова «пользуется» жилым помещением законных представителей. Следовательно, каждый несовершеннолетний, реализуя свое право на совместное проживание с законными представителями, имеет право пользования жилым помещением законных представителей.

Законные представители могут воспользоваться своим правом свободного выбора места жительства – изменить город проживания, улучшить жилищные условия, например, переехать из комнаты в квартире в собственную квартиру. Сам ребенок тоже может быть собственником отдельного жилого помещения. Но место жительства несовершеннолетнего до 14 лет «привязывается» к месту жительства его законных представителей. Признавая право несовершеннолетних постоянно проживать вместе с законными представителями, законодатель стремится обеспечить реализацию «наилучших интересов ребенка». Совместное проживание с законными представителями способствует, в том числе, более эффективной реализации личных и имущественных прав и интересов ребенка, их защите.

На основании п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей определяется соглашением родителей. При отсутствии такого соглашения спор между родителями разрешается судом исходя из интересов детей и с учетом их мнения.

В соответствии с п. 1 ст. 55 СК РФ расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка. При наличии названных обстоятельств право несовершеннолетнего на совместное проживание с законными представителями не утрачивается, а видоизменяется. Постоянно проживать несовершеннолетний в указанных случаях может только с одним из законных представителей. Но нужно учитывать, что в соответствии с нормами семейного и гражданского права законными представителями несовершеннолетнего являются оба родителя, они равны в правах и обязанностях по отношению к своим детям (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ, п. 1 ст. 61 СК РФ). Названные в п. 1 ст. 55 СК РФ обстоятельства не обрывают юридическую (а кровную – тем более) связь между ребенком и каждым из родителей. Ребенок вправе воспитываться обоими родителями, общаться с ними, совместно проживать с любым из них. Главное – чтобы это соответствовало интересам ребенка. Поэтому и при раздельном проживании родителей ребенок сохраняет право пользования жилыми помещениями обоих родителей.

Пример. Брак между Куликовыми был расторгнут. Решением суда место жительства их несовершеннолетней дочери – Куликовой Марины определено с отцом, также установлен порядок общения матери с дочерью. Мать Куликовой М. проживает в г. Протвино, где первоначально проживала вся семья. Отец Куликовой Марины уехал жить в г. Тулу. Марина Куликова уехала с отцом, где пошла в школу. В этом случае Марина должна быть снята с регистрационного учета в г. Протвино и зарегистрирована по месту жительства отца в г. Туле, без согласия своей матери.

Если ребенок остался без попечения родителей, то ему назначают опекуна (попечителя), которым становятся, как правило, его родственники, как близкие, так и дальние.

Опекун назначается для опеки детей, возраст которых до 14 лет. Если ребенок в возрасте от 14 до 18 лет, ему назнача-

ют попечителя. Опекун, если ранее он был назначен ребенку, становится его попечителем.

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 35 ГК РФ, орган опеки и попечительства назначает опекуна (попечителя) нуждающемуся в этом лицу в течение месяца после его выявления.

В соответствии с п. 2 ст. 36 ГК РФ опекун (попечитель) обязан проживать совместно с подопечным. Ребенок переезжает к опекуну, где должен быть зарегистрирован по месту жительства. Пункт 2 ст. 8 Закона «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» рассматривает нахождение ребенка у опекуна (попечителя), в приемной семье, в учреждении для детей из данной категории только как место их временного пребывания. Пункт 5.14 Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД РФ № 393 от 23 октября 1995 года, предусматривает регистрацию ребенка на жилой площади опекуна (попечителя) исключительно по месту пребывания (при отсутствии документов, подтверждающих права ребенка на данное жилье). Это условие охраняет права опекуна (попечителя), на жилую площадь которого подопечный не сможет претендовать.

Если у подопечного есть собственное жилье или жилье, предоставленное по договору социального найма, но он совместно проживает с опекуном на его жилплощади, то он должен будет зарегистрирован ПВС ОВД (паспортной службой) по месту жительства опекуна. При наличии гражданства РФ опекаемый регистрируется к опекуну в беспорядке независимо от согласия других проживающих в квартире лиц. В связи с тем, что наличие или отсутствие регистрации действующим законодательством не отождествляется с правом на жилую площадь, отказ ПВС (паспортной службы) зарегистрировать несовершеннолетнего в предоставленную

ему по договору социального найма квартиру не лишит его права на его квартиру.

Пример. Сеницкий Е. М. вместе с братом проживал в доме. В связи со сносом дома им была предоставлена квартира по договору социального найма. Брат находится на службе в рядах Вооруженных сил России. Сеницкий Е. М. в настоящий момент проживает по месту жительства опекуна – своего дяди Сеницкого М. В., который надлежащим образом выполняет свои обязанности. Независимо от того, что Сеницкий имеет жилье, он должен быть зарегистрирован по месту жительства Сеницкого Е. М. Регистрация носит временный характер и не является основанием для утраты права Сеницкого Е. М. на квартиру, предоставленную по договору найма ему и брату. И в то же время он не может претендовать на жилплощадь своего опекуна.

Местом жительства несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет является место, где он постоянно или преимущественно проживает (п. 1 ст. 20 ГК РФ). Несовершеннолетний может постоянно или преимущественно проживать по своему месту жительства в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 2 Закона «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»).

Пример. Ваня Морозов (16 лет) может проживать с согласия законных представителей (родителей, усыновителей) у своей бабушки и, следовательно, должен быть там зарегистрирован по месту жительства.

Пункт 2 ст. 36 ГК РФ устанавливает, что попечители, как и опекуны, обязаны проживать совместно со своими подопечными.

На данный период место жительства ребенка у попечителя законом уже не определяется и рассматривается на общих основаниях.

Но проживание ребенка у попечителя заведомо является временным – до достижения подопечным совершеннолетия, следовательно, может рассматриваться только как место пребывания.

Жилищные права детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей

В соответствии с Семейным кодексом РФ причинами того, что несовершеннолетние дети остаются без попечения родителей, могут быть как очевидные события (смерть родителей, признание родителей недееспособными, лишение родительских прав и т. д.), так и обстоятельства, которые носят порой объективный, а порой и субъективный характер. К ним относятся: невозможность защищать своего ребенка, заботиться о нем из-за пребывания в условиях изоляции (местах лишения свободы, медицинском учреждении и т. п.) либо нежелание выполнять родительский долг. Если несовершеннолетний ребенок остается без попечения родителей, то, как правило, его помещают в социальные учреждения (школы-интернаты, детские дома, дома ребенка) и учреждения профессионального образования.

Если у ребенка осталось жилье, то администрация по месту его нахождения обязана обеспечить сохранность жилых помещений и организовать подготовку закрепленных жилых помещений к заселению возвращающихся из социальных учреждений детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Пример. Родители Вани Иванова (10 лет) погибли. Семья Ивановых проживала в двухкомнатной квартире по адресу: г. Волгоград, ул. Ростовская 17–76. Квартира находилась в собственности мамы Вани.

Ваня наследует данную квартиру (он единственный наследник, так как бабушки и дедушки по маминой линии уже нет в живых). Его помещают в детский дом, по общему правилу, до достижения им 18 лет (если его не отдадут под опе-

ку родственникам). Администрация Ворошиловского района г. Волгограда должна обеспечить сохранность данного жилья, и по окончании пребывания в детском доме Ваня возвращается в свою квартиру.

Но бывают случаи, когда дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не имеют закрепленного за ними жилья. В этом случае обязанность по их обеспечению жильем берет на себя государство. Расходы на предоставление жилья детям-сиротам частично финансируются за счет средств федерального бюджета, частично – за счет бюджета субъекта РФ.

Федеральное законодательство возлагает обязанности по обеспечению детей-сирот жильем на органы исполнительной власти субъектов РФ, которые могут своими законами передать отдельные полномочия органам местного самоуправления, предоставляя при этом финансовые ресурсы на их выполнение. Из федерального бюджета предоставляются субсидии на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения.

Данная обязанность закреплена:

- в ЖК РФ (ст. 57);
- в Федеральном законе от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;
- в Законе Волгоградской области от 15 декабря 2005 года № 1147-ОД (ред. от 9 декабря 2010 года) «О мерах социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, воспитывающихся и обучающихся в государственных и муниципальных учреждениях Волгоградской области».

Рассмотрим условия и порядок осуществления несовершеннолетними своего права на внеочередное предоставление жилья.

Жильем обеспечиваются:

- дети-сироты;
- дети, оставшиеся без попечения родителей;
- дети, находящиеся под опекой (попечительством).

Условия обеспечения:

1. Они не имеют закрепленного жилого помещения.

2. Закончилось их пребывание:

- в образовательном учреждении;
- учреждении социального обслуживания;
- учреждениях всех видов профессионального образования;
- в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации;
- учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

Во всех перечисленных случаях, согласно Правилам регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечню должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 713 от 17 июля 1995 года, лицо из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, приобретет лишь право временного пребывания там, при отсутствии места жительства. Нельзя признать им, например, общежитие учебного заведения, в котором гражданин проживал в период учебы, или место дислокации войск, где он проходил службу. Нахождение ребенка в приемной семье, детском доме, ином учреждении социального обслуживания также рассматривается только как *место пребывания* и регистрируется соответствующим образом.

3. Их возраст менее 23-х лет.

Если дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, встали на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении до достижения возраста 23-х лет и не получили социальное жилье, то они не утрачивают данное право по достижении указанного возраста.

Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не вставшие (не поставленные) на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении до достижения возраста 23-х лет и не реализовавшие по независящим от них причинам право на жилое помещение, обеспечиваются жилым помещением в порядке, определенном органами местного самоуправления муниципального района или городского округа. Они должны встать на учет по месту жительства. Учет нуждающихся в жилье ведет орган местного самоуправления – администрация. Право на получение жилого помещения вне очереди, как следует из содержания п. 2 ст. 57 ЖК РФ, может возникнуть только у лиц, возраст которых превышает 14 лет.

При этом место жительства определяется следующими правилами:

– ребенок, который был выявлен и устроен к опекуну (попечителю) без переезда в иной населенный пункт, встает на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства опекуна (попечителя);

– ребенок, который был выявлен и устроен к опекуну (затем – попечителю) с переездом в иной населенный пункт, встает на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту его проживания с опекуном (попечителем);

– ребенок, который был выявлен в возрасте старше 14 лет и сразу передан под попечительство, а не под опеку, встает на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту его проживания до устройства на воспитание (его бывшее место жительства с родителями);

– если место проживания ребенка до устройства на воспитание неизвестно, он по своему выбору встает на учет нуждающихся либо по месту выявления и первичного устройства ребенка на воспитание, либо по месту регистрации их рождения, либо по последнему месту жительства (пребывания) на территории Волгоградской области.

По общему правилу после выявления детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по месту установления опеки (попечительства), заключения договора о передаче детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на воспитание в приемную семью, детский дом семейного типа либо по месту нахождения учреждений, воспитанниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, либо воспитанниками которых являлись лица из их числа подается опекунами (попечителями) заявление в органы местного самоуправления, которые ведут учет нуждающихся лиц в жилом помещении.

Если заявление не было подано, то по окончании попечительства граждане подают заявление самостоятельно.

Все лица принимаются на учет в порядке календарной очередности. Но дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право на внеочередное получение социального жилья. Таким образом, для них существует отдельная очередь.

Они обеспечиваются жилой площадью по следующим правилам:

– жилое помещение предоставляется на основании договора социального найма. Это означает, что собственником жилого помещения остается муниципальное образование, но гражданин может проживать в этом жилом помещении всю свою жизнь. Он может проживать в нем вместе со своими детьми, родителями, супругом, иными родственниками. За то, что он проживает, он платит определенную денежную сумму. Также он оплачивает коммунальные услуги (за газ, воду, свет и т. д.). С этим жилым помещением гражданин не может совершать никаких сделок (купля-продажа, дарение, мена), но он может его обменять на другое жилье, которое также предоставлено другому гражданину по договору социального найма;

– жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта);

– общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Норма предоставления разная – в зависимости от муниципального образования (в г. Волгограде – 11 кв. м., в г. Урюпинске – 10 кв. м. и т. д.);

– комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном законом;

– заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия;

– требования заявителей, состоящих на жилищном учете как одна семья, о предоставлении двух и более жилых помещений как разным семьям удовлетворению не подлежат.

Однако положения действующего законодательства не всегда выполняются органами власти, ответственными за предоставление жилья. С учетом финансово-экономического кризиса сложности с предоставлением жилья детям-сиротам могут усилиться. В этом случае лица, которые имеют право на жилье, могут обратиться в суд. Также они могут обратиться в органы прокуратуры, которые обращаются с исковым заявлением в интересах несовершеннолетнего с требованием к органам исполнительной власти субъекта РФ или органам местного самоуправления предоставить ребенку-сироте жилое помещение.

Ответчики (те, лица которые должны предоставить жилье) часто приводят в свое оправдание следующие причины:

– наличие или отсутствие других лиц, обладающих аналогичным правом;

– отсутствие у них свободного жилья;

– строительство нового жилищного фонда не ведется;

– денежных средств на приобретение жилых помещений нет.

Все данные причины не являются уважительными.

Жилищные права несовершеннолетнего ребенка, как собственника жилого помещения

Несовершеннолетние в любом возрасте могут иметь жилые помещения в собственности. Несовершеннолетние

до 14 лет самостоятельно не могут совершать сделки с жильем, от их имени сделки совершают законные представители несовершеннолетнего. Это могут быть сделки купли-продажи, мены, дарения, найма, наследования.

Пример. Если Иванов Илья (10 лет) стал наследником квартиры после смерти своего дедушки, то от его имени принимать наследство будут его законные представители. В этом случае будет следующая запись: «Я, Иванова Наталья Ивановна, действуя от имени и в интересах своего несовершеннолетнего сына – Иванова Ильи Петровича, принимаю наследство...».

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет уже самостоятельно решают вопрос о совершении сделок с жилыми помещениями. Но родители следят за целесообразностью совершаемых сделок, поэтому они дают согласие на их совершение. И в этом случае будет следующая запись: «Я, Иванов Илья Петрович, с согласия своего законного представителя Ивановой Натальи Ивановны принимаю наследство...».

На основании п. 1 ст. 64 СК РФ защита прав и интересов детей возлагается на их родителей, но с условием, что между интересами родителей и несовершеннолетних детей нет противоречий. Органы опеки и попечительства контролируют, насколько при этом соблюдаются права (имущественные и жилищные в том числе) несовершеннолетних.

Контроль органов опеки и попечительства за сделками с жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, является проявлением публичного интереса,

В соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства либо несовершеннолетний является собственником (доли в праве собственности) отчуждаемого жилого помещения.

Но это в определенной степени будет противоречить п. 2 ст. 37 ГК РФ, который содержит императивное правило об обязательности предварительного разрешения органа опеки и попечительства «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 сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного».

***Права несовершеннолетнего ребенка,
как члена семьи собственника жилого помещения***

Члены семьи собственника – это супруга (супруг), дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы (женщины и мужчины – пенсионеры, инвалиды, которых материально содержит собственник), иные граждане.

Они проживают совместно с собственником жилого помещения.

Они ведут с собственником совместное хозяйство, т. е. участвуют в расходах и доходах друг друга.

Пример. Трехкомнатная квартира принадлежит Иванову А. В. В квартире проживают Иванова Н. И. – жена Иванова А. В., их сын – Иванов С. А. (10 лет) и мать Иванова С. П. Все они члены семьи Иванова А.В. Они покупают вещи, продукты, оплачивают свет, газ воду и т. д.

Отец Иванова А. В. проживает в другом городе, Иванов А. В. регулярно отправляет ему деньги. Но он не является членом семьи Иванова А. В.

Безусловным членом семьи является несовершеннолетний ребенок собственника жилого помещения. Он вселяется им в жилое помещение без согласия остальных членов семьи.

Пример. В квартире два собственника: Иванов И. П. – отец и его сын – Иванов П. И., если у Иванова П. И. родится сын, то он может поселить его в квартиру без согласия Иванова И. П.

Если несовершеннолетний является членом семьи не самого собственника, а членов его семьи, то собственник может не согласиться на его вселение. И в этом случае спор будет решаться в судебном порядке. По общему правилу, суд будет защищать интересы несовершеннолетнего ребенка и вселит его на жилплощадь собственника, тем более, если там проживают его законные представители.

Пример. Гражданин Иванов – собственник квартиры. Членами его семьи являются его жена, сын. Если у него родится внук (сын станет отцом), то без его согласия нельзя вселить внука в квартиру Иванова. Этот вопрос решается в судебном порядке.

По общему правилу п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется.

Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния и признание брака недействительным, которое происходит в суде.

Дети собственника жилого помещения не могут стать бывшими членами его семьи и, следовательно, «не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей». Ведь, несмотря на расторжение брака их родителями, дети сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали, так как в соответствии со ст. 47 СК РФ права и обязанности родителей и детей основываются на происхождении детей, удостоверенном в установленном законом порядке. Связь родителей и детей – кровная, а не социально-юридическая, как в случае заключения брака. Поэтому бывших детей и бывших родителей быть не может.

Возможна ситуация, когда при расторжении брака место жительства несовершеннолетнего определяется решением суда (п. 3 ст. 65 СК РФ). Например, если оно было определено

как с родителем, не имеющим в собственности или на праве пользования другого жилого помещения, то при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за таким родителем не сохраняется, он обязан освободить его. Родитель-несобственник может только обратиться с иском в суд с требованием сохранить за ним право пользования жилым помещением, принадлежащим родителю-собственнику, на определенный срок. Возможность сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника при наличии определенных обстоятельств предоставлена п. 4 ст. 31 ЖК РФ. Реализация семейных прав родителя-несобственника (на совместное проживание с ребенком, на его воспитание и др.) поставлена, таким образом, в зависимость от решения суда о сохранении за ним права пользования спорным жилым помещением. Но в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи только в случае, если по их требованию собственник исполняет в отношении их алиментные обязательства.

Однако законодателем не уточняется срок, на который устанавливаются обязанность по обеспечению данного жилого помещения и требования к нему. Данный вопрос решается судом. Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены срок исполнения такой обязанности и основные характеристики предоставляемого жилого помещения. Таким образом, решение суда в данной ситуации может являться определенной гарантией соблюдения жилищных прав несовершеннолетних детей при расторжении брака их родителями.

Если мать (бывший член семьи собственника жилого помещения), покидая жилое помещение, забрала с собой несовершеннолетнего ребенка, следовательно, место жительства

несовершеннолетнего ребенка, если он будет проживать с матерью в другом жилом помещении (как уже указывалось ранее, местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей) – место жительства матери, что подтверждается судебной практикой, в частности Определением Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 28 февраля 1994 года: «Несовершеннолетний ребенок, в случае раздельного проживания его родителей, приобретает право на жилую площадь в квартире (доме) того родителя, с кем он постоянно проживает». Право пользования возникает у гражданина при вселении и фактическом проживании в жилом помещении. При этом факт наличия или отсутствия регистрации по месту жительства не порождает права на жилую площадь.

Пример. Собственником трехкомнатной квартиры является Иванов И. И. В квартире проживают члены его семьи: Иванова А. И. и их несовершеннолетний сын – Иванов С. И. В случае развода родителей (место жительства несовершеннолетнего ребенка определено с матерью) бывшим членом семьи Иванова И. И. будет являться Иванова А. И., но Иванов С. И. в силу кровного родства не будет являться бывшим членом семьи. Иванов И. И. не может выселить несовершеннолетнего ребенка, и, следовательно, он не может выселить его мать, так как она проживает по месту жительства своего сына. Иванов И. И. может предоставить им другое жилье для проживания. Но если Иванова А. И. переехала в другое место жительства, то она должна забрать с собой несовершеннолетнего ребенка, и в этом случае Иванов С. И. перестает быть членом семьи Иванова А. И. К изменению жилищно-правового статуса Иванова С. И. приводит утрата признака – совместное проживание.

Права несовершеннолетнего ребенка, как члена семьи нанимателя по договору социального найма

Социальный найм – это договор, по которому жилое помещение предоставляется из государственного и муници-

пального фонда определенным категориям граждан (малоимущим и нуждающимся). Данное жилое помещение предоставляется на неопределенный срок, на возмездной основе (т. е. наниматель вносит плату за наем жилья). Наймодателем по данному договору является орган местного самоуправления (районная (городская) администрация), нанимателем является гражданин, которому предоставляется жилье.

Предоставленное по договору найма жилое помещение можно потом приватизировать.

Несовершеннолетние являются членами семьи нанимателя жилого помещения. Они вселяются в жилое помещение и без согласия остальных членов семьи нанимателя и без согласия собственника.

Пример. Квартира предоставлена Иванову И. И. по договору социального найма. В квартире совместно с Ивановым проживают его члены семьи, которые пользуются теми же правами, что и Иванов И. И. Членами семьи являются: супруга Иванова И. И. – Иванова И. А., сын Иванова И. И. – Иванов С. И., дочь Иванова И. И. – Иванова В. И., мать Иванова И. И. – Иванова М. П.

Дочь (Иванова В. И.) вышла замуж. Для того чтобы ее муж поселился в квартире, необходимо письменное согласие всех членов семьи и районной администрации (как наймодателя). У дочери родился ребенок. Ребенка она может вселить в квартиру без согласия всех членов семьи и без согласия наймодателя.

Несовершеннолетние дети не являются членами семьи и не могут быть выселены из жилья, предоставленного по договору социального найма.

По договору социального найма могут быть предоставлены общежития и служебные жилые помещения.

Общежития предоставляются на время учебы или работы, как правило, они укомплектованы мебелью. Они бывают семейного типа.

Служебные жилые помещения предоставляются на время службы в правоохранительных органах, в вооруженных силах, на государственной службе.

Глава 10 ЖК РФ «Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими» устанавливает перечень лиц, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений.

В настоящее время могут быть выселены из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилого помещения в черте соответствующего населенного пункта семьи и одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми. Они выселяются, если закончилась учеба, служба в соответствующих органах или закончил свое действие трудовой договор.

Участие несовершеннолетних детей в приватизации жилого помещения

Приватизация – это передача жилого помещения (квартиры, жилого дома, комнаты в коммунальной квартире) в частную собственность граждан. Жилое помещение передается в собственность граждан в порядке приватизации бесплатно. Расходы граждане несут только в связи с необходимостью технического оформления документов. В то же время законодатель после 1 марта 2013 года, когда заканчивается срок бесплатной приватизации, может ввести иной ее режим, т. е. приватизацию на возмездной основе.

Право на получение жилья в собственность имеют все граждане, которые проживают в данном жилом помещении, как наниматели и члены их семьи. На практике это лица, которые зарегистрированы (прописаны) по данному адресу.

Необходимо учитывать жилищные права граждан, которые в данной квартире на момент приватизации не проживают, но имеют законное право на проживание. Статьей 71 ЖК РФ установлено, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-

либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Пример. В квартире проживает Иванов И. И. – наниматель и члены его семьи: супруга Иванова И. И. – Иванова И. А., сын Иванова И. И. – Иванов С. И., дочь Иванова И. И. – Иванова В. И. (20 лет), мать Иванова И. И. – Иванова М. П. Сын Иванова И. И. был призван служить в армию. Приватизация осуществляется с согласия всех данных лиц, в том числе и с согласия Иванова С. И.

В первоначальной редакции Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривалось, что для приватизации жилого помещения необходимо было получить согласие только совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с нанимателем.

В 1993 году законодательство было изменено, и несовершеннолетние стали иметь право на бесплатную приватизацию, т. е. закон не требовал обязательного участия несовершеннолетних в приватизации с 1991 по 1993 годы.

Поскольку в этот период заключались договоры без включения в число собственников несовершеннолетних, что существенно ущемляло права последних, судебная практика пошла по пути защиты их прав – суды принимали решения о признании договоров приватизации жилья недействительными в связи с невключением несовершеннолетних в число собственников приватизируемого жилья.

Граждане могут отказаться от участия в приватизации или лично или их отказ должен быть удостоверен нотариально.

Что касается отказа от участия в приватизации несовершеннолетнего, то Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”» от 24 августа 1993 года № 8 указал следующее: «Учитывая, что в соответ-

ствии со ст. 28 и 37 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов».

Несмотря на то, что Пленум Верховного Суда Российской Федерации указал на порядок отказа от участия в приватизации несовершеннолетних лиц, их участие в приватизации фактически обязательно. Согласно ч. 2 ст. 7 Закона о приватизации, в договор передачи включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Таким образом, право на приватизацию сохраняют несовершеннолетние, снятые с регистрационного учета по различным основаниям, в том числе направленные в образовательные и лечебные учреждения, к родственникам и опекунам (попечителям), в том числе и к приемным родителям.

Пример. В квартире проживает Иванов И. И. – наниматель и члены его семьи: супруга Иванова И. И. – Иванова И. А., сын Иванова И. И. – Иванов С. И., дочь Иванова И. И. – Аксенова В. И., ее супруг – Аксенов В. К. и их совместный несовершеннолетний сын – Аксенов А. В.

Все данные лица могут отказаться от участия в приватизации. Отказ от участия в приватизации Аксенова А. В. осуществляется только с разрешения органа опеки и попечительства.

Если Аксенова В. И., ее супруг Аксенов В. К. и их совместный несовершеннолетний сын – Аксенов А. В. переехали проживать к родителям Аксенова В. К., то при приватизации

Ивановыми квартиры Аксенов А. В. будет иметь право участвовать в приватизации.

Использовать право на бесплатное приобретение в собственность жилого помещения в домах государственного и муниципального фондов граждан Российской Федерации может только один раз. Это правило не относится к несовершеннолетним, ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации. По достижении совершеннолетия они не утрачивают право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения. При этом несовершеннолетние граждане могут приватизировать жилое помещение также только один раз. В абз. 1 ст. 11 Закона о приватизации четко установлено право всех граждан без указания возраста приватизировать занимаемое жилое помещение один раз, а для несовершеннолетних абз. 2 ст. 11 установлено дополнительное право однократной приватизации по достижении совершеннолетия. Таким образом, гражданин может участвовать в приватизации жилья два раза: первый раз – в возрасте до 18 лет, второй раз – после его достижения.

Право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения после его деприватизации (когда жилое помещение, которое было передано в частную собственность, передается из частной собственности обратно в государственную) сохраняется только у несовершеннолетних, ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, после достижения ими совершеннолетия (ст. 11 Закона о приватизации), а также у членов семьи собственника, которые не воспользовались правом на приватизацию, отказавшись от приватизации в пользу других лиц.

После приватизации несовершеннолетние совместно с другими членами семьи становятся участниками общей долевой собственности на квартиру (или иное жилое помещение). Размер доли равный для всех участников и определяется дробью (например, $1/3$ доля в праве общей собственности на квартиру). Это означает, что несовершеннолетний на-

равне с остальными собственниками владеет, пользуется и распоряжается всей квартирой. Если собственники желают сделать ремонт квартиры или продать квартиру, то необходимо согласие всех собственников. Если возникает спор между собственниками по поводу порядка пользования квартирой, то он может быть разрешен в суде. Несовершеннолетний должен нести расходы на содержание квартиры и оплату коммунальных услуг и общего имущества в размере 1/3 от общей суммы. За него эту обязанность до достижения совершеннолетия выполняют законные представители.

Если права несовершеннолетних на приватизацию жилого помещения были нарушены, они могут их защитить в судебном порядке. Если дети на момент подачи иска достигли 18 лет, они предъявляют иск самостоятельно, от своего имени.

В случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из пользователей, этот договор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным для признания сделки недействительной.

Пример. По одному из таких дел о защите жилищных прав детей суд признал договор приватизации квартиры и последующей купли-продажи недействительным и выселил семью Ш. с двумя несовершеннолетними детьми, один из которых инвалид, из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения, сняв их с регистрационного учета. Суд принял такое решение, основываясь на том, что у ответчика по делу К. на момент приватизации имелось пять несовершеннолетних детей, интересы которых не были учтены при приватизации. С ответчика в пользу Ш. суд взыскал денежную стоимость для приобретения четырехкомнатной квартиры. Суд не принял во внимание, что Ш. является добросовестным приобретателем квартиры, приобрел квартиру по рыночным ценам, в квартире сделал дорогостоящий ремонт, а права детей К. он не нарушал, поскольку их нарушил

отец несовершеннолетних детей. Дополнительно суд по ходатайству Ш. определил порядок исполнения решения, согласно которому выселение семьи Ш. без предоставления другого жилого помещения и вселение семьи К. производится с одновременным (одномоментным) взысканием денежной суммы в пользу Ш. для приобретения его детям жилого помещения.

По иску о признании приватизации недействительной установлен срок исковой давности 3 года. Несовершеннолетний может рассчитывать на защиту своих нарушенных прав в течение 3-х лет с момента, когда он узнал о нарушении его права участвовать в приватизации.

Суд принимает решение о пропуске срока исковой давности с учетом конкретных обстоятельств по делу.

В частности, если дети узнали, что они не были включены в число собственников квартиры при приватизации только после того, как их отец предъявил к матери требование о признании права на 1/2 квартиры, срок исковой давности начинает исчисляться с момента предъявления указанного требования.

Кроме того, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения решения по делу.

Жилищные права детей в случае лишения родительских прав

Согласно п. 4 ст. 71 СК РФ, ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением, а также сохраняет имущественные права, основанные на факте родства с родителями и другими родственниками, в том числе право на получение наследства.

Вопрос о дальнейшем совместном проживании ребенка и родителей, лишенных родительских прав, решается судом в порядке, установленном жилищным законодательством, при

этом за ребенком сохраняется право пользования жилым помещением его родителей, лишенных родительских прав.

Лишение родительских прав – это мера семейно-правовой ответственности, применение которой влечет прекращение определенных прав и обязанностей, предусмотренных как семейным, так и иным законодательством. В частности, ст. 91 ЖК РФ предусматривает, что без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Но применяется данная норма, если ребенок и родители проживают в жилом помещении на основании договора социального найма. Если квартира принадлежит на праве собственности родителю, лишенному родительских прав, то такое решение вопроса невозможно. И хотя в соответствии с п. 4 ст. 71 СК РФ за ребенком сохраняется право пользования жилым помещением родителей, лишенных родительских прав, практически реализовать его в случае невозможности совместного проживания с таким родителем совершеннолетний не сможет. Если право собственности на жилое помещение одновременно принадлежит самому несовершеннолетнему и родителю, лишенному родительских прав, то ребенок, сохраняя право собственности на жилое помещение и право пользования, при невозможности совместного проживания переселяется в другое жилое помещение.

Права несовершеннолетнего ребенка на участие в жилищном и жилищно-строительном кооперативе

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участву-

ют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Таким образом, жилищный кооператив занимается жилищным строительством жилого дома или покупает дом и производит его реконструкцию. Граждане вносят взносы, и когда они выплачивают стоимость квартиры, то становятся ее собственниками. При этом они могут все это время проживать в данной квартире.

ЖК РФ установлено право на вступление в жилищные кооперативы граждан, достигших возраста 16 лет.

Несовершеннолетний, желающий стать членом жилищного кооператива, подает в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Серия «ЮРИСТЫ ДЕТЯМ»

В серии:

- 1. История развития законодательства о правах ребенка (Бондаренко О. А.)*
- 2. Международные документы о правах ребенка (Бондаренко О. А.)*
- 3. Конституционные права ребенка в Российской Федерации (Бондаренко О. А.)*
- 4. Дети и административное право (Юсупов В. А.)*
- 5. Возмещение вреда, причиненного здоровью ребенка (Дерюгина Т. В.)*
- 6. Имущественные права ребенка в Российской Федерации (Дерюгина Т. В.)*
- 7. Права ребенка в семье (Гончарова А. В.)*
- 8. Защита прав ребенка по гражданскому законодательству (Гончарова А. В.)*
- 9. Защита прав ребенка по уголовному законодательству (Квициния Н. В.)*
- 10. Обязанности и ответственность несовершеннолетних в Российской Федерации (Малова О. И.)*
- 11. Трудовые права ребенка в Российской Федерации (Белова О. А.)*
- 12. Жилищные права ребенка в Российской Федерации. Определение места жительства несовершеннолетнего ребенка (Зайцева Н. В.)*
- 13. Социальные права ребенка в Российской Федерации (Осадченко Э. О.)*

Авторский коллектив:

Юсупов В. А. – доктор юрид. наук, профессор, ректор НОУ ВПО «ВИЭСП»

Белова О. А. – канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Бондаренко О. А. – старший преподаватель кафедры государственно-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Гончарова А. В. – канд. юрид. наук, доцент, зав. кафедрой гражданско-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Дерюгина Т. В. – канд. юрид. наук, доцент, декан юридического факультета НОУ ВПО «ВИЭСП»

Зайцева Н. В. – канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Квициния Н. В. – канд. юрид. наук, доцент кафедры государственно-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Малова О. И. – старший преподаватель кафедры уголовно-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Осадченко Э. О. – канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин НОУ ВПО «ВИЭСП»

Серия «ЮРИСТЫ ДЕТЯМ»

ББК 67.404.212.47

З-17

З-17 Зайцева, Н. В. Жилищные права ребенка в Российской Федерации. Определение места жительства несовершеннолетнего ребенка: научно-практическое пособие / Н. В. Зайцева. – Волгоград: Изд-во Волгоградского института экономики, социологии и права, 2011. – 28 с. – (Юристы детям).

ISBN 978-5-89713-118-1

© Зайцева Н. В., 2011

© Волгоградское региональное отделение Общероссийской общественной организации
«Ассоциация юристов России», 2011

© НОУ ВПО «Волгоградский институт экономики, социологии и права», 2011

*Директор издательства М. Каррыев
Редактор М. Каррыев
Технический редактор Е. Кадырова
Обложка Н. Борзиловой
Рисунок Елены Мирохиной*

Подписано в печать 22.04.2011 г. Формат 60x90 1/16

Гарнитура Cambria. Бумага офсетная.

Усл. печ. л. 1,63. Тираж 2000 экз. Заказ _____

Издательство Волгоградского института экономики, социологии и права
400011 г. Волгоград, пр. Университетский, 64

Отпечатано с оригинал-макета
в ООО «ИПК Радуга»
400062 г. Волгоград, ул. Электrolесовская, 15