

## **17. Жилищные права несовершеннолетних.**

В силу положений ст. 3 Конвенции о правах ребенка, одобренной Генеральной Ассамблеей ООН 20.11.1989, во всех действиях в отношении детей независимо от того, предпринимаются они государственными или частными учреждениями, занимающимися вопросами социального обеспечения, судами, административными или законодательными органами, первоочередное внимание уделяется наилучшему обеспечению интересов ребенка.

Государства-участники признают право каждого ребенка на уровень жизни, необходимый для физического, умственного, духовного, нравственного и социального развития ребенка (п. 1 ст. 27 Конвенции).

В Российской Федерации защита прав несовершеннолетних является одной из центральных задач правового регулирования.

В силу действующего гражданского законодательства местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Жилищный кодекс Российской Федерации, поддерживая позицию по защите прав несовершеннолетних, указывает, что на вселение к родителям в занимаемое по договору социального найма жилое помещение их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя (ч.1 ст. 70).

Несовершеннолетние дети приобретают право на жилое помещение по договору социального найма, определяемое им в качестве места жительства соглашением родителей, форма которого законом не установлена. Заключение такого соглашения, одним из доказательств чего является регистрация ребенка в жилом помещении, выступает предпосылкой приобретения ребенком права пользования конкретным жилым помещением, возникающего независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение.

По общему правилу права ребенка на жилое помещение производны от прав его родителей на данное жилое помещение и в случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения, в том числе договора найма служебного жилого помещения, расторжения договора безвозмездного пользования жилым помещением и т.д. несовершеннолетний может быть выселен из жилого помещения на основании судебного решения.

Однако необходимо учитывать, что выезд родителей вместе с несовершеннолетними детьми из занимаемого по договору социального найма жилого помещения на другое постоянное место жительства не означает автоматическую утрату несовершеннолетними прав на указанное жилое помещение. В силу возраста несовершеннолетние лишены возможности самостоятельно реализовать свои жилищные права, и их выезд вместе с родителями свидетельствует лишь о следовании воли последних.

Особое внимание в системе гарантий обеспечения прав и интересов детей (в том числе жилищных) уделяется детям-сиротам и детям, оставшимся

без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Так, дети, оставшиеся без попечения родителей и находящиеся в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право на сохранение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением либо, если отсутствует жилое помещение, получение жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством.

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.

Конституционный суд Российской Федерации неоднократно высказывал позицию, что регулирование прав на жилое помещение, в том числе при переходе права собственности на него, должно осуществляться на основе баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников соответствующих правоотношений при сохранении повышенного уровня гарантий жилищных прав несовершеннолетних детей как уязвимой в отношении с родителями стороны, что предопределяет необходимость действенного механизма защиты жилищных прав несовершеннолетних и восстановления этих прав в случае их нарушения (постановление от 08.06.2010 № 13-П).

Вопрос о правах детей на жилое помещение, находящееся в собственности у одного из родителей, достаточно часто возникает в судебной практике.

Жилищный кодекс Российской Федерации указал, что 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 (ч. 4 ст. 31).

Руководствуясь указанной нормой права, родители детей, являющиеся собственниками жилых помещений, после расторжения брака обращаются в суды с требованиями о выселении либо признании утратившими право пользования таким жилым помещением не только бывшего супруга, но и совместного ребенка, который не имеет доли в собственности.

В подавляющем большинстве случаев при рассмотрении указанных исков суды принимают во внимание, что в силу положений Семейного кодекса Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. ст. 55, п. 1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением.

Дополнительные имущественные и жилищные права несовершеннолетних, реализуемые после достижения ими совершеннолетия предоставляют положения Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Согласно статье 11 названного закона несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

Право несовершеннолетних, ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, на повторное обеспечение жильем реализуется путем приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения из государственного и муниципального жилищных фондов.

Кроме того, вышеуказанным законом установлено, что жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их

заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.

В качестве еще одной меры социальной поддержки несовершеннолетних со стороны государства является возможность вложить средства материнского (семейного) капитала в приобретение жилого помещения.

При этом приобретение жилого помещения с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала обязывает лиц, использующих данные средства, исполнить обязательство об оформлении имущественных прав членов семьи владельца сертификата, в том числе несовершеннолетних детей.

Законодатель определил и вид собственности на жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского капитала, - общая долевая собственность родителей и детей.

Однако необходимо учитывать, что доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение.