

БИБЛИОТЕКА ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
ПРИ УПОЛНОМОЧЕННОМ ПО ПРАВАМ РЕБЕНКА
В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ / 2019 ГОД



С.И. Сулова

Жилищные права несовершеннолетних детей

Сулова С.И.

Жилищные права несовершеннолетних детей:

информационно-справочные материалы для родителей (законных представителей). – Иркутск, 2019. – 16 с.

С.И. Сулова – доктор юридических наук, заместитель директора Иркутского института (филиала) «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА МЮ РФ)»

Информационно-справочные материалы предназначены для родителей (законных представителей) по наиболее часто возникающим вопросам о жилищных правах несовершеннолетних и способах их защиты.

© Сулова С.И., 2019

© Уполномоченный по правам ребенка
в Иркутской области, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

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

ВВЕДЕНИЕ

В действующем жилищном и гражданском законодательстве нет специальных разделов, посвященных 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.

Жилые помещения (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).

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

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

Статьи 69, 70, 71, 72 Жилищного кодекса РФ

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

Статья 100 Жилищного кодекса РФ

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

Статья 679 Гражданского кодекса РФ

Указанные и иные немногочисленные нормы действующего законодательства в отношении жилищных 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, где 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.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

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

Ответ: В независимости от того, о каком праве ребенка на жилое помещение идет речь, нужно знать, что регистрационному учету (прописке) законодательство придает все меньше значения. Обязанность осуществить регистрацию (прописку) ребенка в законодательстве сохранилась, однако привлечь к административной ответственности за неосуществление регистрационного учета в отношении ребенка нельзя – статья 19.15.1 Кодекса об административных правонарушениях «Проживание гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации» установила случаи, когда граждане не привлекаются к административной ответственности (см. приложение к разделу 1).

По общему правилу статьи 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 его 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 Жилищного кодекса 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 19.15.1. Проживание гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации

1. Проживание гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации либо допущение такого проживания нанимателем или собственником этого жилого помещения свыше установленных законом сроков влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) - от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до семисот пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. Граждане Российской Федерации **освобождаются от административной ответственности** за административное правонарушение, предусмотренное настоящей статьей, в случае:

- проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в соответствующем населенном пункте субъекта Российской Федерации, если они зарегистрированы по месту жительства в другом жилом помещении, находящемся в том же или ином населенном пункте того же субъекта Российской Федерации;

- **если они являются** супругами, **детьми** (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками нанимателя (собственника) жилого помещения, имеющего регистра-

цию по месту жительства в данном жилом помещении;

- если проживающие совместно с нанимателем или собственником жилого помещения лица являются по отношению к нему супругами, детьми (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками.

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 сособственником 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 требование 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. Со 2 июня 2016 года сделки по отчуждению доли в праве собственности на жилое помещение (в том числе, принадлежащие детям) подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Вопрос 4: Какое право получает ребенок при его регистрации (прописке) в жилом помещении, принадлежащем 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 частью 2 статьи 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 статье 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 невселение 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 пункта 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 вне 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 Жилищного кодекса 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 пользования иным жилым помещением**, а также если имущественное 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.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Статья 24. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество

1. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению.

Статья 30. Доверительное управление и опека, связанные с недвижимым имуществом

2. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

(Пункт 2 введен Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ (в ред. от 02.06.2016 № 172-ФЗ).

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.

***Уполномоченный по правам ребенка
в Иркутской области***

*664011, г. Иркутск, ул. Горького, 31
Телефон: 34-19-17, 24-21-45, 24-18-45
E-mail: rebenok.irk@mail.ru
Сайт: irdeti.ru*