

УДК 340.130.54(470):[347.157.1:347.254]

ГРНТИ 10.31.51

## **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ДЕТЕЙ**

**Т.М. Цепкова, Е.В. Сергеева**

Саратовская государственная академия права

Изучены некоторые аспекты жилищных правоотношений несовершеннолетних, которые регламентированы российским законодательством. Рассматриваются вопросы защиты жилищных прав детей по средствам их самостоятельного обращения в суд или через представителей. В целях предотвращения нарушений прав несовершеннолетних должны быть предприняты наиболее действенные меры: совершенствование законодательства, стабилизация социальных отношений и др.

**Ключевые слова:** *жилищные права несовершеннолетних, их защита и совершенствование.*

Не вызывает сомнений, что несовершеннолетние — это особые субъекты жилищных правоотношений. Особенность положения ребенка как в семье, так и за ее пределами проистекает из его незащитности, вызванной полной или частичной физической, психической, социальной незрелостью<sup>1</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 20 ГК РФ под местом жительства понимается место, где гражданин постоянно и преимущественно проживает.

Право на жилище следует рассматривать как некое собирательное понятие, широкое по своему содержанию, обозначающее самостоятельные права. В соответствии со ст. 27 Конституции РФ<sup>2</sup>, ст. 18 ГК РФ, положениями Закона РФ «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»<sup>3</sup> место жительства избирается гражданином по своему усмотрению. Совершеннолетний гражданин РФ осуществляет

<sup>1</sup> Чефранова Е.А. Правовое регулирование имущественных отношений с участием несовершеннолетних членов семьи: материалы науч.-практ. конф. // Защита прав ребенка в современной России / под ред. А.М. Нечаевой. М.: ИГП РАН, 2005. С. 70.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 26.01.2009. № 4.Ст. 27.

<sup>3</sup> Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993г. № 5242-1//Российская газета. 1993. 10 авг.

право на избрание места жительства по своему усмотрению. Ребенок, не достигший возраста 14 лет, таким правомочием не обладает.

В соответствии с п. 2 ст. 20 ГК РФ<sup>4</sup> конкретизируются названные права: местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей, опекунов. Место жительства несовершеннолетних определено самим законом: несовершеннолетний постоянно (преимущественно) проживает вместе со своими законными представителями (п. 1, 2 ст. 20 ГК РФ). В жилищных правоотношениях «проживает» вместе с законными представителями равнозначно «пользуется» жилым помещением законных представителей. Ребенок может быть собственником жилого помещения, членом семьи собственника жилого помещения, нанимателем, членом семьи нанимателя и т. п.<sup>5</sup>. Одним из оснований приобретения права собственности является приватизация жилья. В силу ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»<sup>6</sup> граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

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<sup>7</sup>.

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.

<sup>4</sup> СЗ РФ 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>5</sup> Беспалов Ю.Ф. Защита гражданских и семейных прав в Российской Федерации: Учеб.-практ. пособие. М.: Ось-89, 2004. С. 103.

<sup>6</sup> Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991г. № 1541-1 //Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991.11 июля. №N 28. Ст. 959.

<sup>7</sup> Там же.

Право ребенка на совместное проживание с законными представителями «выводится» из анализа п. 2 ст. 54 СК РФ, п. 2 ст. 20 ГК РФ. Полагаем, что это самостоятельное право несовершеннолетнего, которое носит «межотраслевой» характер. Оно взаимосвязано с правом законных представителей на избрание места пребывания и жительства, с правом указанных лиц и самого несовершеннолетнего на конкретное жилое помещение, но не зависит от них. Сам ребенок может быть собственником отдельного жилого помещения. Но место жительства несовершеннолетнего до 14 лет «привязывается» к месту жительства его законных представителей.

Место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей.

При отсутствии соглашения спор между родителями разрешается судом исходя из интересов детей и с учетом мнения детей. В соответствии с п. 1 ст. 55 СК РФ расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка. В случае раздельного проживания родителей ребенок имеет право на общение с каждым из них<sup>8</sup>. Безусловно, постоянно проживать несовершеннолетний в указанных случаях может только с одним из законных представителей. Но нужно учитывать, что законными представителями несовершеннолетнего являются оба родителя (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ, п. 1 ст. 64 СК РФ), они равны в правах и обязанностях по отношению к своим детям (п. 1 ст. 61 СК РФ). Названные в п. 1 ст. 55 СК РФ обстоятельства не обрывают юридическую (а тем более кровную) связь между ребенком и каждым из родителей. Ребенок вправе воспитываться обоими родителями, общаться с ними, совместно проживать с любым из них.

Государство доверяет это родителям, усыновителям, опекунам (п. 1 ст. 64 СК РФ), но посредством органов опеки и попечительства контролирует, насколько при этом соблюдаются права (в том числе имущественные и жилищные) несовершеннолетних<sup>9</sup>. Как верно отметила Е.А. Чефранова, «государство не оставляет отношения между родителями и несовершеннолетними детьми на усмотрение сторон в той мере, в какой это имеет место применительно к взрослым участникам имущественных правоотношений»<sup>10</sup>.

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

<sup>8</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995г. № 223-ФЗ в ред. от 30.06.2008г. // СЗ РФ. 1996. 1 янв. № 1. Ст.55.

<sup>9</sup> Безрук Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2007. № 1. С. 14.

<sup>10</sup> Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 71.

проявлением публичного интереса, «одной из внутренних социальных функций государства»<sup>11</sup> по охране и защите прав несовершеннолетних и служит определенной гарантией соблюдения жилищных прав детей.

В соответствии с п. 3 ст. 60 СК РФ при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного. А п. 2 ст. 37 ГК РФ определяет, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие 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<sup>12</sup>.

Если несовершеннолетний член семьи собственника обладает правом пользования жилым помещением, то в соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ 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.

В контексте затронутой проблемы нужно отметить, что в судебной практике возникают сложности с толкованием и реализацией п. 4 ст. 31 ЖК РФ. Согласно общему правилу, 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.

В соответствии со ст. 47 Семейного кодекса 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

---

<sup>11</sup> Безрук Н.П. Указ. соч. С. 14.

<sup>12</sup> СЗ РФ 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

брака. Представляется, что бывших детей и бывших родителей быть не может.

В п. 13 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009г. №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>13</sup> говорится, что по общему правилу, в соответствии с ч. 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, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. По смыслу ч. 1 и 4 ст.31 ЖК РФ к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неказание взаимной поддержки друг другу и т. п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами<sup>14</sup>.

Жилищный спор представляет собой формально признанное разногласие между субъектами жилищного права, возникшее по факту нарушения или оспаривания права на жилое помещение одной стороны жилищного правоотношения другой стороной, требующее урегулирования самими сторонами или разрешения судом<sup>15</sup>. При этом, учитывая положения ч. 1 ст. 31 ЖК РФ<sup>16</sup>, следует иметь в виду, что

---

<sup>13</sup> Постановление Пленума Верховного суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009г. № 14 //Российская газета. 2009.2009. 8 июля.

<sup>14</sup> Там же.

<sup>15</sup> Процессуальные особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел: учеб.-метод. Пособие / Сост. Ю.В. Ефимова; ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права». Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2009. С. 141.

<sup>16</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. 3 янв.

поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (ст. 67 ГПК РФ).

В п.14 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009г. №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» определено, что в силу положений Семейного кодекса Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их 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. 1 ст. 55, пункт 1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. В п.15 вышеуказанного постановления сказано, что принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается ч. 4 ст. 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (т. е. у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т. п.).

При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника

одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментобязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены Семейным кодексом Российской Федерации (п.4 ст.30, ст. 80 - 105 СК РФ)<sup>17</sup>.

Принимая во внимание, что в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т. е. купить жилое помещение, подарить, построить и т. д.)<sup>18</sup>.

В целях сокращения масштабов нарушения прав детей и в целях предотвращения такого нарушения должны быть предприняты наиболее действенные меры: совершенствование законодательства, стабилизация социальных отношений, накопление в обществе опыта семейного общения и заботы друг о друге<sup>19</sup>.

Целями государственной политики в интересах детей в соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» являются: 1) осуществление прав детей, предусмотренных Конституцией РФ, недопущение дискриминации, упрочение основных гарантий прав и законных интересов детей, а также восстановление их прав в случаях нарушений; 2) формирование правовых основ гарантий прав ребенка; 3) содействие физическому, интеллектуальному, психическому, духовному и нравственному развитию детей, воспитанию в них патриотизма и гражданственности, а также реализации личности ребенка в интересах общества и в соответствии с не противоречащими Конституции РФ и

---

<sup>17</sup> Постановление Пленума Верховного суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009г. № 14 //Российская газета. 2009.2009. 8 июля.

<sup>18</sup> Там же. П.16.

<sup>19</sup> Бахарева О.А., Цепкова Т.М. Лишение родительских прав: монография / Саратов: Издательский центр «Наука», 2010. С. 104.

федеральному законодательству традициями народов РФ, достижениями российской и мировой культуры<sup>20</sup>.

### **Список литературы**

1. Бахарева О.А., Цепкова Т.М. Лишение родительских прав: монография. Саратов: Издательский центр «Наука», 2010.
2. Безрук Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2007. № 1.
3. Беспалов Ю.Ф. Защита гражданских и семейных прав в Российской Федерации: учеб.-практ. пособие. М.: Ось-89, 2004. С. 103.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994.5 дек. № 32. Ст. 3301.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. 3 янв. № 1.
6. Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993г. № 5242-1 // Российская газета. 1993. 10 авг.
7. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991г. № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991.11 июля. № 28.Ст. 959.
8. Конституция Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. 2009.26 янв. № 4.Ст. 27.
9. Постановление Пленума Верховного суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009г. № 14 // Российская газета. 2009. 8 июля.
10. Постатейный комментарий к ЖК РФ / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут. 2005.
11. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ в ред. от 30.06.2008г. // СЗ РФ. 01.01.1996. № 1. Ст.54.
12. Федеральный закон от 24.07.1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в РФ» // СЗ РФ. 1998. № 31 .Ст. 3802.
13. Чефранова Е.А. Правовое регулирование имущественных отношений с участием несовершеннолетних членов семьи: материалы науч.-практ. конф. // Защита прав ребенка в современной России / под ред. А.М. Нечаевой. М.: ИГП РАН, 2005.

---

<sup>20</sup> Федеральный закон от 24.07.1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в РФ» // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3802.

## **SOME QUESTIONS OF REALIZATION AND PROTECTION OF THE HOUSING RIGHTS OF CHILDREN**

**T.M. Tsepkova, E.V. Sergeeva**

Saratov State Academy of Law, Saratov

The work purpose to study some aspects of housing legal relationship of minors which are regulated by the Russian legislation. In work questions of protection of the housing rights of children on means of their independent reference to the court or through representatives are considered. With a view of prevention of infringements be right minors should effective measures are undertaken most: perfection of the legislation, stabilization of social relations, etc.

**Keywords:** *The housing rights of minors, their protection and perfection*

*Об авторах:*

СЕРГЕЕВА Екатерина Владимировна – аспирант кафедры гражданского процесса Саратовской государственной академии права, e-mail: [ekaterina0702@yandex.ru](mailto:ekaterina0702@yandex.ru), 410056, г.Саратов, ул. Вольская, д.1.

ЦЕПКОВА Татьяна Митрофановна – канд. юр. наук, доцент кафедры гражданского процесса Саратовской государственной академии права, e-mail: [ekaterina0702@yandex.ru](mailto:ekaterina0702@yandex.ru).