

УДК 347.453+347.6

## **К ВОПРОСУ О ПРАВАХ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Е. С. Крюкова, Н.М. Савельева**

Самарский национальный исследовательский университет  
имени академика С.П. Королева (Самарский университет), г. Самара

Рассмотрены проблемы соотношения права собственности на жилое помещение и права пользования жилым помещением членами семьи собственника, проведена дифференциация прав членов семьи собственника по основаниям их возникновения и объему правомочий, выявлена специфика правового положения несовершеннолетних членов семьи собственника с учетом особенностей оснований возникновения и прекращения их права пользования на жилое помещение. Проанализировано правовое значение регистрации несовершеннолетнего по месту жительства одного из родителей в случае их раздельного проживания в связи с расторжением брака, исследована судебная практика по обозначенной проблеме.

***Ключевые слова:** право собственности на жилое помещение, член семьи собственника, несовершеннолетние граждане, выселение, утрата права пользования жилым помещением, регистрация по месту жительства.*

Право собственности на жилое помещение без сомнения занимает центральное место в системе жилищных прав. Вместе с тем в жилом помещении собственника могут проживать и обладатели ограниченных вещных прав. Право пользования жилым помещением собственника может возникать у различных участников жилищных правоотношений по разным основаниям, например: у нанимателя – по договору найма жилого помещения, у ссудополучателя – на основании договора безвозмездного пользования (ч. 2 ст. 30 ЖК РФ), у отказополучателя – в силу завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ), у гражданина, проживающего в жилом помещении, на основании договора пожизненного содержания с иждивением – в силу данного договора (ст. 34 ЖК РФ). Право пользования может быть предоставлено собственником жилого помещения, а также членам его семьи (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ)<sup>1</sup>. Последнее в литературе справедливо называют в ряду самых сложных с точки зрения правовой политики институтов

---

<sup>1</sup> Подробнее см.: Савельева Н.М. Проблемы дифференциации прав пользования жилым помещением членами (бывшими членами) семьи собственника // Принципы и критерии дифференциации субъективных прав в частноправовой сфере : сб. науч. статей / отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова; науч. ред. Н.А. Баринев; Федеральное агентство по образованию. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2009. С. 98.

гражданского права, поскольку в его основе лежит членство в семье, которому придано правовое значение<sup>2</sup>.

По мнению Г.А. Гаджиева, соотношение права собственности и права пользования жилым помещением членами семьи и бывшими членами семьи собственника является одним из случаев, когда законодателю приходится искать баланс между носителями антиномичных правовых интересов<sup>3</sup>.

Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения определяется нормами ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ. При этом общее правило гласит, что члены семьи собственника имеют право пользование данным жилым помещением наравне с собственником, а в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Кроме того, 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 (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

Комплексный анализ положений жилищного законодательства в целом и названных статей ЖК РФ и ГК РФ позволяет выявить и иные варианты содержания права пользования жилым помещением. Например, обособлен статус членов семьи, заключивших с собственником жилого помещения соглашение, определяющее объем их прав, обязанностей и характер ответственности, наделены самостоятельным бессрочным правом пользования бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и др. В числе этих исключений можно смело обозначить и право пользования жилым помещением несовершеннолетними детьми собственника.

В теории верно подчеркивается, что несовершеннолетние являются одной из наименее защищенных в социальном плане категорий населения, поэтому вопрос защиты их жилищных прав приобретает

---

<sup>2</sup> Михеева Л.Ю. Развитие института прав членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения // Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. С. 238.

<sup>3</sup> Гаджиев Г.А. Принципы справедливости и доверия к суду как фундаментальные принципы частного права // Вестник экономического правосудия в Российской Федерации. 2017. № 4. С. 80.

особую актуальность<sup>4</sup>. Именно в этой связи, а также с учетом положений СК РФ, предусматривающих ответственность родителей за воспитание и развитие своих детей, обязанность заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии судебная практика изобилует соответствующими разъяснениями и, более того, уточнениями и дополнениями положений законодательства.

Так, в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 14) обращено внимание судов на то, что 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 в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ<sup>5</sup>.

Не менее значимым является и вывод о том, что, если вопреки установленным законом обязанностям родителей по защите прав несовершеннолетнего ребенка сделка купли-продажи квартиры совершена одним из родителей в отношении квартиры, в которой зарегистрирован и проживает его несовершеннолетний ребенок, не имеющий прав на другое жилое помещение, то такая сделка нарушает право несовершеннолетнего ребенка на проживание в квартире. В связи с этим несовершеннолетний не признается утратившим право пользования жилым помещением и не подлежит снятию с регистрационного учета<sup>6</sup>.

Но не стоит забывать о том факте, что отсутствие системного и четкого правового регулирования влечет множество вопросов и противоречий в правоприменительной деятельности. Однако высказанная высшими судебными инстанциями позиция не повлекла за собой модернизации норм гражданского законодательства.

В доктрине неоднократно подчеркивалось, что в российской правовой системе основным источником права признается нормативный

---

<sup>4</sup> См.: Бобкова С.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних // Судья. 2015. № 3. С. 12; Борисова Л.В. Гражданско-правовое регулирование вещных прав: новеллы проекта Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // Гражданское право. 2017. № 5. С. 11; Савельева Н.М. Правовое положение ребенка в Российской Федерации: гражданско-правовой и семейно-правовой аспекты. Самара: Изд-во «Универс-групп», 2006. С. 4.

<sup>5</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

<sup>6</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 г. № 13-П; Определение Верховного Суда РФ от 15.10.2013 г. № 5-КГ13-88; Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 г. № 4-КГ13-2.

акт, пределы судейского усмотрения заключаются в толковании нормативных актов. Неопределенность законов и нормативных актов расширяет пределы судейского усмотрения, что отрицательно сказывается на возможности субъектов правоотношений предвидеть последствия своих юридически значимых действий<sup>7</sup>. Полагаем, что в столь жизненно важной и социально значимой сфере, как жилищная, обозначенные судами выводы должны быть нормированы.

При такой направленности и норм, и правоприменительной практики на защиту прав несовершеннолетних граждан встает вопрос о необходимости соблюдения баланса всех участников жилищных отношений.

Ссылаясь на необходимость данной защиты, суды часто не всегда учитывают все обстоятельства дела в совокупности.

С одной стороны, судебной практике известны многочисленные примеры, когда суды принимали во внимание тот факт, что несовершеннолетние в жилом помещении не проживали, хотя и зарегистрированы, поэтому они были признаны не приобретшими права пользования и сняты с регистрационного учета<sup>8</sup>.

Но есть и прямо противоположные решения, согласно которым истцу (одному из родителей) было отказано в иске о признании несовершеннолетнего не приобретшим право пользования жилым помещением и обязанности отделения УФМС России снять его с регистрационного учета<sup>9</sup>. При этом суды выносили соответствующие акты, основываясь на том, что родители избрали местом жительства ребенка спорную жилую площадь, и то обстоятельство, что в настоящее время несовершеннолетний не проживает по данному адресу, не является свидетельством отсутствия у ребенка права пользования спорным жилым помещением, поскольку в силу своего малолетнего возраста он не может самостоятельно осуществлять свои права, в том числе право на выбор места жительства. Судебные органы ссылались на то, что место жительства несовершеннолетнего ребенка определяется соглашением родителей. Форма такого соглашения законом не установлена, потому одним из доказательств его заключения является

---

<sup>7</sup> Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользование жилым помещением бывшими членами семей собственника этих помещений // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 47.

<sup>8</sup> См., напр.: Определение Московского городского суда от 18.05.2016 г. № 4г-4020/2016.

<sup>9</sup> См.: Определение Ленинградского областного суда от 27.08.2014 г. № 33-4292/2014; апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 9.04.2015 г. по делу № 33-5036/2015; апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 29.06.2015 по делу № 33-9509/2015.

регистрация ребенка в жилом помещении, которая служит предпосылкой приобретения ребенком права пользования конкретным жилым помещением. Более того, по мнению правоприменителя, право пользования возникает независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение, поскольку несовершеннолетние не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение.

Именно таким образом суды защищают оспариваемые одним из родителей права несовершеннолетнего на пользование жилым помещением. Причем иной раз не приобретает значения даже тот факт, что место жительства ребенка уже определено решением суда о расторжении брака.

Так, например, в Кировский районный суд г. Самары обратилась Т-ва А.В., которая пояснила, что с 2013 г. является собственником 1-комнатной квартиры. В указанной квартире зарегистрирован ее сын от первого брака Б-нов К.С., 2005 года рождения. Ребенок проживает в другом жилом помещении вместе со своим отцом Б-вым С.А. в с.п. Богдановка, поскольку после развода в соответствии с решением Кинельского районного суда от 27 февраля 2009 г. место жительства сына было определено с отцом.

В ноябре 2013 г. ребенок был зарегистрирован в квартире истицы по просьбе отца несовершеннолетнего. Однако регистрация мальчика в принадлежащем истцу жилом помещении всегда носила формальный характер, поскольку ребенок в квартиру не вселялся, никогда в ней не проживал, его вещей в квартире не хранится, оплату коммунальных услуг не производит, при этом в указанном жилье ребенок не нуждается.

В настоящее время жилое помещение, где зарегистрирован несовершеннолетний, выставлено на продажу. На просьбы истицы добровольно снять ребенка с регистрационного учета отец ребенка отвечает отказом, при этом в судебном заседании иск признал.

Ссылаясь на ст. 209, 304 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ, ст. 7 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», подп. «е» п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713, а также на то, что дальнейшее сохранение регистрации ответчика в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении с учетом перечисленных норм и в связи с предстоящей сделкой купли-продажи спорного объекта недвижимости является препятствием в распоряжении Т-вой А.В. своим имуществом,

истец просила устранить препятствия в осуществлении права собственности на квартиру и обязать отделение УФМС России по Самарской области в Кировском районе г.о. Самара снять с регистрационного учета Б-ва К.С., 2005 года рождения.

Отказывая в удовлетворении иска, суд ссылается на ст. 304, 209, 288, 20 ГК, ст. 30, 31 ЖК РФ, ст. 65 СК РФ и отметил, что «требования законодательства не устанавливают какого-либо срока, по истечении которого то или иное лицо может быть признано утратившим право пользования. Для этого гражданин должен совершить действия, прямо свидетельствующие о его намерении отказаться от реализации права пользования жильем по прежнему месту проживания. По смыслу указанных норм права несовершеннолетние дети приобретают право на жилую площадь, определяемую им в качестве места жительства, соглашением родителей, форма которого законом не установлена. Заключение такого соглашения, одним из доказательств которого 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, в силу того, что несовершеннолетние дети не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение» (абз. 6, 7 с. 2 решения суда).

Суд неоднократно указывает в решении, что, во-первых, место жительства несовершеннолетнего Б-ва К.С. было определено для него родителями (абз. 8 с. 2 решения) и заключение такого соглашения выступает предпосылкой приобретения ребенком права пользования конкретным жилым помещением, возникающего независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение; во-вторых, несовершеннолетний Б-ов К.С. не утратил право пользования спорным жилым помещением (абз. 8 с. 2 решения) и «факт непроживания несовершеннолетнего в спорном жилом помещении... основанием для признания Б-ва К.С. утратившим право пользования жилым помещением не является» (абз. 9 с. 2 решения суда).

Вместе с тем в деле имеется решение Кинельского районного суда от 27 февраля 2009 г., по которому место жительства сына было определено с отцом. Решение вступило в силу 17 марта 2009 г. (л.д. 16 - 18), никем не отменялось и не изменялось. Никаких иных соглашений между истцом и ответчиком об изменении места жительства ребенка после указанной даты не достигалось и не заключалось.

Кроме того, отказывая в иске, суд ссылается на невозможность признать ребенка утратившимся право пользования в связи с тем, что несовершеннолетний не может быть признан бывшим членом семьи.

Отец ребенка Б-ов С.А. пояснил в суде, что регистрация по месту жительства матери была вынужденной, поскольку ребенок должен был где-то зарегистрирован по месту жительства, а у отца на тот момент не было жилого помещения на праве собственности (л.д. 37). Свидетели по делу показали в суде, что сын истицы никогда не проживал в спорной квартире, приезжает только в гости, отец ребенка никаких расходов по содержанию жилья за своего ребенка не несет (л.д. 37,38)<sup>10</sup>.

Действительно, согласно п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ», 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 в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ. Однако п. 14 имеет в виду случаи именно утраты права пользования в целях защиты прав ребенка. Но признать утратившим право пользования можно было бы только в том случае, если бы ребенок приобрел это право. Учитывая, что несовершеннолетний не вселялся в жилое помещение, никогда в нем не проживал, его вещей в квартире не хранятся, оплату коммунальных услуг не производит, при этом в указанном жилье ребенок не нуждается, что не оспаривается ответчиком и подтверждается свидетельскими показаниями, считать его приобретшим право пользования спорным жилым помещением нельзя.

Согласны с тем, что возникновение права в исследуемом случае не всегда может сопровождаться вселением, тем не менее для этого должны быть основания. Кроме того, не следует забывать о родителях, усыновителях и иных законных представителях несовершеннолетних, обеспечивающих реализацию прав последних и призванных защищать их интересы. В противном случае мы ущемляем интересы иных лиц, включая других несовершеннолетних граждан, действительно пользующихся данным жилым помещением и нуждающихся в нем.

Если обратиться к последнему примеру из судебной практики, отказ в иске Т-вой А.В. о снятии ребенка с регистрационного учета не позволяет улучшить жилищные условия не только самой истицы, но и членов ее семьи, в том числе ее второго несовершеннолетнего ребенка, и лишает возможности создать лучшие условия для пребывания старшего сына Б-ва К.С. вместе с матерью.

Таким образом, анализ судебной практики по жилищным спорам с участием несовершеннолетних показывает особую значимость определения судом следующих моментов: приобрел ли ответчик право

---

<sup>10</sup>Дело № 2-5051/2017 // Архив Кировского районного суда г. Самары.

пользования жилым помещением и если да, то каким образом, и утратил ли в дальнейшем это право.

Не менее важной составляющей для решения поставленной проблемы является всесторонняя оценка судом факта наличия (отсутствия) регистрации несовершеннолетнего по месту жительства в спорном жилом помещении<sup>11</sup>. Согласно п. 11 Постановления Пленума ВС РФ № 14 судам необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно ст. 3 Закона Российской Федерации от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве жительства в пределах Российской Федерации» регистрация или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

Таким образом, сам по себе факт регистрации лица на основании заявления собственника не может играть ключевую роль при разрешении вопроса о возникновении либо прекращении права пользования. Тем не менее суды в ряде случаев продолжают ориентироваться на сам факт регистрации, не придавая должного значения ее возможному фиктивному характеру, ссылаясь при этом на наличие соответствующего соглашения между родителями. Такой подход неизбежно повлечет за собой принятие несправедливых решений вопреки требованиям ст. 2 Конституции РФ о недопустимости нарушений прав, свобод и законных интересов других жильцов, на что неоднократно указывалось в литературе<sup>12</sup>.

К сожалению, судами не принимаются во внимание цели заключения соответствующих соглашений, не выясняются причины, по которым один из родителей, проживающий отдельно, произвел регистрацию ребенка в своем жилом помещении, особенно в случаях, когда на основании решения суда о расторжении брака несовершеннолетний остался проживать у другого родителя. Поэтому судам обязательно надлежит устанавливать, действительно ли у

---

<sup>11</sup> Крюкова Е.С. К вопросу о регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания на территории РФ // Юридический аналитический журнал. 2014. Т. 1 - 2. С. 104 - 108.

<sup>12</sup> См.: Живихина И.Б. Право пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 40.

ребенка возникло право проживания и на каком основании, очень важно выяснять действительное намерение собственника, в противном случае факт регистрации становится средством злоупотреблений и манипуляций со стороны другого родителя.

### **Список литературы**

1. Бобкова С.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних // Судья. 2015. № 3. С. 12 - 14.
2. Борисова Л.В. Гражданско-правовое регулирование вещных прав: новеллы проекта Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // Гражданское право. 2017. № 5. С. 10 - 12.
3. Гаджиев Г.А. Принципы справедливости и доверия к суду как фундаментальные принципы частного права // Вестник экономического правосудия в Российской Федерации. 2017. № 4. С. 65 - 85.
4. Живихина И.Б. Право пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 39 - 42.
5. Крюкова Е.С. К вопросу о регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания на территории РФ // Юридический аналитический журнал. 2014. Т. 1 - 2. С. 104 - 108.
6. Михеева Л.Ю. Развитие института прав членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения // Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. С. 238 - 256.
7. Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользование жилым помещением бывшими членами семей собственника этих помещений // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 44 - 47.
8. Савельева Н.М. Проблемы дифференциации прав пользования жилым помещением членами (бывшими членами) семьи собственника // Принципы и критерии дифференциации субъективных прав в частноправовой сфере : сб. науч. статей / отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова; науч. ред. Н.А. Баринов; Федеральное агентство по образованию. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2009. С. 98 - 109.
9. Савельева Н.М. Правовое положение ребенка в Российской Федерации: гражданско-правовой и семейно-правовой аспекты. Самара: изд-во «Универс-групп», 2006. 151 с.
10. Слесарев С. Споры по выселению // Жилищное право. 2017. № 1. С. 59 - 69.

## **TO THE QUESTION OF THE RIGHTS OF JUVENILE MEMBERS OF THE FAMILY OF THE OWNER PREMISES**

**E.S. Kryukova, N. M. Savelejva**

Samara National Research University named after academician S.P. Korolev  
(Samara University)

The article deals with the problems of correlation of the right of ownership to a dwelling and the right to use the dwelling by members of the owner's family, the rights of the family members of the owner are differentiated on the grounds of their origin and the scope of authority, the specificity of the legal status of juvenile members of the owner's family by reference of features of the origin and termination of their rights for use on a dwelling. The authors analyzed the legal significance of registering a juvenile at place of residence of one of the parents in case of estrangement in divorce. In addition, the judicial practice on the indicated problem was investigated.

**Keywords:** *ownership of a dwelling, a member of the owner's family, juvenile, eviction, loss of the right to use a dwelling, estrangement.*

### *Об авторах:*

КРЮКОВА Елена Сергеевна - канд. юр. наук, доцент, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского национального исследовательского университета имени академика С.П. Королева (Самарский университет) (443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, д. 1), e-mail: cl-su@mail.ru.

KRYUKOVA Elena Sergeevna - Candidate of Laws, Associate Professor, Associate Professor of Department Civil and Entrepreneurial Law of Samara National Research University named after S.P. Korolev (Samara University) (443011, Samara, Akademika Pavlova str., 1), e-mail: cl-su@mail.ru.

САВЕЛЬЕВА Наталья Михайловна - канд. юр. наук, доцент, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского национального исследовательского университета имени академика С.П. Королева (Самарский университет) (443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, д. 1), e-mail: cl-su@mail.ru.

SAVELYEVA Natalia Mikchailovna – Candidate of Laws, Associate Professor, Associate Professor of Department Civil and Entrepreneurial Law of Samara National Research University named after S.P. Korolev (Samara University) (443011, Samara, Akademika Pavlova str., 1), e-mail: cl-su@mail.ru.

Крюкова Е.С., Савельева Н.М. К вопросу о правах несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2018. № 1. С. 31 – 40.