

## **ОХРАНА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ**

Вознюк Алина Романовна, студентка 3 курса Института прокуратуры Саратовской государственной юридической академии.

Нестерова Ксения Андреевна, студентка 3 курса Института прокуратуры Саратовской государственной юридической академии.

Научный руководитель: Рамзаева Лариса Юрьевна, доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук, доцент.

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются вопросы охраны жилищных прав несовершеннолетних. Необходимость защиты интересов несовершеннолетних обусловлена возрастом детей, который не позволяет им в полной мере осуществлять принадлежащие имущественные права, в том числе, и жилищные.

Ключевые слова: несовершеннолетний, жилищные права, охрана, гарантии, условия.

## **PROTECTION OF HOUSING RIGHTS OF MINORS**

Alina Romanovna Voznyuk, 3rd year student of the Institute of Prosecutor's Office of the Saratov State Law Academy.

Ksenia Andreevna Nesterova, 3rd year student of the Institute of Prosecutor's Office of the Saratov State Law Academy.

Supervisor: Larisa Ramzayeva, Associate Professor of the Department of Civil Law, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor.

Abstract. This article deals with the protection of housing rights of minors. The need to protect the interests of minors is due to the age of children, which does not allow them to fully exercise their property rights, including housing rights.

Keywords: minor, housing rights, security, guarantees, conditions.

Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Это закрепляется в статье 7 Конституции РФ<sup>1</sup> в качестве основ конституционного строя государства.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище, и никто не может быть произвольно лишен жилища.

Правовой статус несовершеннолетних характеризуется тем, что они не имеют возможности повлиять на решения, принимаемые их родителями и иными законными представителями, следовательно, не могут должным образом осуществлять защиту своих прав, в том числе и жилищных.

Организация Объединённых Наций во Всеобщей декларации прав человека (1948 г.)<sup>2</sup> и в Декларации прав ребёнка (1959 г.)<sup>3</sup> провозгласила, что дети, ввиду их физической и умственной незрелости, нуждаются в специальной охране и заботе, включая надлежащую правовую защиту, как до, так и после рождения.

В рамках современного актуального законодательства, ребенок признается самостоятельным субъектом права и имеет права и свободы.

Одним из важнейших имущественных прав несовершеннолетних является их право на жилище. Реализация этого права, преимущественно, основана на параллельном использовании норм жилищного законодательства, имеющего социальный характер, и норм гражданского законодательства, имеющего установку на приоритет имущественных (частных) интересов их носителей.

---

<sup>1</sup> См.: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 23.03.2021).

<sup>2</sup> См.: Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) // Российская газета. 1998. № 235.

<sup>3</sup> См.: Декларация прав ребенка (провозглашена Резолюцией 1386 (XIV) Генеральной Ассамблеи ООН от 20 ноября 1959 г.) // Международная защита прав и свобод человека. Сборник документов. М.: Юридическая литература, 1990. С. 385-388.

Жилищные права несовершеннолетних лиц по своей юридической природе достаточно объемны, они требуют точной и подробной регламентации.

Так, М.Л. Харламова предлагает следующее определение понятия жилищных прав несовершеннолетних, согласно которому жилищными правами несовершеннолетних являются гарантированные жилищным законодательством вид и мера возможного или дозволенного поведения несовершеннолетнего, вытекающие из жилищных отношений, основанных на конституционном праве на жилище<sup>1</sup>.

Значение охраны и защиты жилищных прав несовершеннолетних определена многими факторами, поскольку несовершеннолетние, представляют одну из наименее социально-защищенных категорий населения. В связи с достаточно сложной обстановкой в стране, в условиях наличия кризисных явлений, снижения уровня жизни населения, роста инфляции, безработицы, отмечается и падение нравственных ценностей. В стране с каждым годом отмечается увеличение беспризорности, бродяжничества детей. Категория несовершеннолетних, требует особого внимания<sup>2</sup>.

На основании Семейного кодекса РФ<sup>3</sup>, к правам несовершеннолетнего относится право проживать с родителями. Следует отметить, что жилищные права несовершеннолетних имеют характерную особенность. В особенности следует отметить право пользования несовершеннолетнего жилым помещением, которые принадлежат родителям или одному из них на праве собственности.

Также норма о проживании несовершеннолетних существует в Гражданском законодательстве, где указано, что в качестве места жительства

---

<sup>1</sup> См.: Харламова М.Л. Понятие и содержание жилищных прав несовершеннолетних // Вопросы ювенальной юстиции. Юрист. 2013. № 6. С. 15.

<sup>2</sup> См.: Климкина Ю.А. Некоторые аспекты регулирования жилищных прав несовершеннолетних // Наука, образование и культура. 2016. № 7. (10). С. 52.

<sup>3</sup> См.: Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

несовершеннолетних, до достижения возраста 14 лет, признается место жительства их законных представителей<sup>1</sup>. Местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает, исходя из данной нормы, несовершеннолетних постоянно (преимущественно) проживает вместе с родителями либо законными представителями.

Главной особенностью жилищных прав несовершеннолетних является тот факт, что они являются производными от прав их родителей либо законных представителей.

На гарантии жилищных прав оказывает влияние таких моментов как, является ли он собственником жилого помещения или возможно несовершеннолетний имеет статус сироты, то в таком случае он может на законных основаниях в порядке очереди получить жилье от государства, а также возможно несовершеннолетний проживает в помещении на основании договора социального найма помещения.

Все гарантии несовершеннолетних в сфере жилищных прав предусмотрены законодательством. Именно на базе возрастной черты данной категории лиц, устанавливается правовой статус несовершеннолетнего, включающий в себя как права, так и обязанности. Законодательство России, которое осуществляет в том числе регулирование правового положения несовершеннолетних, создает плодотворные механизмы по реализации защиты прав несовершеннолетних, в особенности жилищных.

Федеральный закон от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»<sup>2</sup> содержит в себе установленные полномочия по оказанию содействия осуществлению прав ребенка со стороны органов государства и их должностных лиц.

Безусловно, со стороны государства производится создание нормативной правовой базы. К примеру, при вселении ребенка в жилое

---

<sup>1</sup> См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> См.: Федеральный закон от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3802.

помещение отсутствует необходимость получать согласие наймодателя, нанимателя и граждан, которые постоянно проживают в жилом помещении. А также, Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено то, что вселение несовершеннолетнего производится не взирая на нормативы о жилой площади на человека. Кроме этого, в Жилищный кодекс закрепляет положение о том, что отсутствует необходимость в согласии остальных членов семьи на вселение к родителям, которые проживают в жилом помещении в домах государственного и муниципального жилищных фондов, их несовершеннолетних детей<sup>1</sup>.

Невозможно оставить без внимания, что только при помощи родителей или же законных представителей осуществляется реализация жилищных прав несовершеннолетних, до тех пор, пока несовершеннолетний не достигнет возраста 14 лет. После того как ребенок достигает возраста 14 лет и вплоть до 18 лет у него имеется возможность в осуществлении большего количества сделок, в том числе направленных на реализацию своих жилищных прав, однако на это потребуются согласие законных представителей ребенка или его родителей.

Стоит отметить, что отдельным категориям несовершеннолетних лиц, например, детям-сиротам, детям, которые остались без попечения родителей, государством предоставлены повышенные льготы и гарантии в охране жилищных прав.

Механизм по осуществлению защиты жилищных прав несовершеннолетнего имеет следующие характерные признаки:

- 1) его основа предварительно отражается в конкретных правовых нормах;
- 2) он обеспечен повышенными гарантиями, в том числе правового характера;

---

<sup>1</sup> См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1. (часть 1). Ст. 14.

3) в процессе применения реализуются специальные юридические процедуры;

4) он гарантируется государством и пр.<sup>1</sup>

Подобным образом реализация прав и свобод ребенка в жилищной сфере осуществляется в реальной жизни и основано на международных правовых нормах и конституционных нормах.

Между тем, невозможно не обозначить и некоторые проблемы и трудности, которые связаны с охраной прав несовершеннолетних в жилищной сфере. Нельзя сказать о том, что в настоящее время все жилищные права несовершеннолетних граждан результативно реализуются, даже несмотря на то, что правовая база достаточно обширная.

Одним из условий получения государственного сертификата на материнский капитал является оформление жилых помещений, с использованием средств материнского капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) – такое условие оформляется в виде письменного обязательства лица, получающего сертификат, данные требования содержит в себе статья 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>2</sup>. В виду нарушений реализации полученного сертификата, представляется, что основной проблемой защиты прав несовершеннолетних выступает зачастую недобросовестность их законных представителей<sup>3</sup>. Необходим максимальный контроль в данном вопросе, поскольку подобные моменты существенно нарушают жилищные права несовершеннолетнего.

Примеры нарушения жилищных прав несовершеннолетнего возможно наблюдать анализируя судебную практику. Так, 28 июля 2020 года,

---

<sup>1</sup> См.: Сизова О.С. Охрана жилищных прав несовершеннолетних // Аллея науки. 2020. № 4. (43). С. 3.

<sup>2</sup> См.: Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 51. Ч.1. Ст. 19.

<sup>3</sup> См.: Курманбаев М.М. Жилищные права несовершеннолетних. // Право и практика. 2018. С.183.

решением Балтийского городского суда (Калининградская область) заявленные требования по иску прокурора города Балтийска в интересах несовершеннолетнего Р.Р.С. к Ромаховой А.Р. об оформлении жилого помещения, приобретённого с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую долевую собственность владельца государственного сертификата на материнский (семейный) капитал и членов его семьи были удовлетворены. По обстоятельствам дела стало известно, что ответчик своё обязательство не исполнила, поскольку согласно выписке из ЕГРН от 12.03.2020 правообладателем объекта является Ромахова А.Р. Неисполнение ответчицей принятого на себя обязательства повлекло нарушение жилищных прав несовершеннолетнего ребёнка.

Прокурор города Балтийска поддержал иски в интересах несовершеннолетнего Р.Р.С. об обязанности Ромаховой А.Р. оформить жилое помещение, приобретённое по договору купли-продажи с использованием средств материнского (семейного) капитала в общую долевую собственность ответчика и всех членов его семьи, с определением размеров долей по соглашению.

Суд вынес решение об удовлетворении иска прокурора города Балтийска в интересах несовершеннолетнего Р.Р.С..

Обязав Ромахову А.Р. в течение месяца со дня вступления настоящего решения в законную силу оформить жилое помещение с кадастровым номером <...>, приобретённое с использованием средств материнского (семейного) капитала и расположенное по адресу: <...>, в общую долевую собственность Ромаховой А.Р., Р.С.С. и детей Р.Р.С., Р.А.С. и, с определением размеров долей по соглашению<sup>1</sup>.

Также многими учеными были высказаны различные позиции, касающиеся проблем охраны жилищных прав несовершеннолетних. По мнению А.Л. Шиловской, при совершении сделок с имуществом, которые

---

<sup>1</sup> См.: Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/LNBb1VBkdYNp/?regular-txt=%> (дата обращения: 23.03.2021).

могут ухудшить жилищные права несовершеннолетнего, требуется согласие органа опеки и попечительства. Для признания сделки недействительной, требуется доказать факт нарушения такой сделкой прав несовершеннолетнего, что влечет за собой ухудшение условий. При изучении автором исследования судебной практики, было установлено, что в большинстве случаев суды исходят из приоритета прав несовершеннолетних, тем не менее, правоприменительная практика не является однозначной<sup>1</sup>.

Разумеется, охрана жилищных прав несовершеннолетних является значимой функцией государства. К сожалению, сложности в данной сфере по сегодняшний день возникают, что позволяет сделать вывод о том, что необходимо более детально продолжать исследования, которые направлены на искоренение конфликтов, неоднозначного понимания норм и неточностей в правоприменительной практике.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Харламова М.Л. Понятие и содержание жилищных прав несовершеннолетних // Вопросы ювенальной юстиции. Юрист. 2013. № 6. С. 15-18.
2. Климкина Ю.А. Некоторые аспекты регулирования жилищных прав несовершеннолетних // Наука, образование и культура. 2016. № 7. (10). С. 52-55
3. Сизова О.С. Охрана жилищных прав несовершеннолетних // Аллея науки. 2020. № 4. (43). С. 1-6.
4. Курманбаев М.М. Жилищные права несовершеннолетних. // Право и практика. 2018. С.180-185.
5. Шиловская А.Л. Проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / Шиловская А.Л. 2017. № 4. С. 132-140.

---

<sup>1</sup> См.: Шиловская А.Л. Проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / Шиловская А.Л. 2017. № 4. С. 139.