

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ЗАЩИТЫ

Е.С. Крутень, студент

Сибирский государственный университет путей сообщений  
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-73-75

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются отдельные аспекты законодательного регулирования жилищных прав несовершеннолетних лиц. Автор выделяет основные проблемы осуществления несовершеннолетними своих конституционных прав, в том числе жилищных, а также их защиты. По итогам работы сделаны выводы и рекомендации, направленные на совершенствование правового регулирования жилищных прав несовершеннолетних и способов их защиты.

*Ключевые слова:* жилищные права, осуществление прав, проблемы реализации, несовершеннолетние, способы защиты.

С жилищными проблемами люди сталкиваются очень часто. Несовершеннолетние, как показывает практика, сталкиваются с жилищными проблемами ничуть не меньше остальных, поэтому вопросы реализации их жилищных прав на территории России, как правило, отличаются высокой актуальностью.

Международное законодательство, в частности Декларация прав ребенка, принятая Генеральной Ассамблеей ООН в 1959 году, а также иные ратифицированные Российской Федерацией международные акты закрепляют право ребенка на жилище. Несовершеннолетние, в силу своего возраста и незрелости, являются наиболее уязвимой в социальном аспекте категорией граждан ввиду отсутствия возможности защитить свои права самостоятельно [1].

*Постановка проблемы.* Объем правосубъектности ребенка зависит от пределов её реализации, установленных законом, оценивающим уровень зрелости и способности несовершеннолетним принимать «взрослые» решения, влекущие определенные правовые последствия. Зачастую, ребенок не может повлиять на те решения, которые принимаются его родителями (или иными законными представителями), а значит и не может самостоятельно обеспечить защиту своих конституционных прав, в том числе и жилищных. Проблема защиты прав несовершеннолетнего усугубляется в том случае, если происходит расторжение брака между родителями [2, с. 8].

В связи с чем, одним из наиболее актуальных вопросов является защита их жилищных прав, которые регулируются, в основном, гражданским, жилищным и семейным законодательством.

*Объект исследования.* В качестве объекта исследования выступает осуществление и защита прав и законных интересов несовершеннолетних на жилое помещение. При этом право ребенка на жилище формально можно разделить на две группы – право собственности (т.е. права несовершеннолетних, являющихся собственниками недвижимого имущества) и право пользования (т.е. права несовершеннолетних, не являющихся собственниками недвижимого имущества).

*Процесс исследования.* Несовершеннолетний может стать собственником недвижимого имущества различными способами: вследствие наследования по закону или завещанию, вследствие приватизации квартиры (к слову, участвовать в приватизации жилого помещения ребенок имеет право дважды: до и после 18 лет), вследствие договора дарения квартиры родственниками и так далее.

Сделки, связанные с недвижимым имуществом, являются крайне важными, так как могут значительно повлиять на имущественные права и интересы несовершеннолетних. В связи с их особым стату-

сом, реализация жилищных прав ребенка имеет некоторые особенности. Так, например, реализация основной массы прав несовершеннолетнего происходит непосредственно через родителей (или его законных представителей).

Российское законодательство закрепляет правило, согласно которому все сделки, связанные с недвижимым имуществом, собственником которого является малолетний, совершаются исключительно с согласия органов опеки и попечительства (ст. 20 Федерального закона «Об опеке и попечительстве») [3]. Однако ст. 26 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), регулирующая правовой статус несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет подобного требования не содержит, что представляется странным, учитывая что ребенок, находящийся в это возрасте, подвержен родительскому влиянию и контролю. В соответствии со статьей 175 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки, связанные с недвижимым имуществом, только с письменного согласия законных представителей, если же подобная сделка была совершена без соответствующего согласия, она считается недействительной.

Законодательством РФ предусмотрена обязательная нотариальная форма в отношении сделок, связанных с отчуждением недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему гражданину. Полагаем, что эта позиция является верной, так как несовершеннолетние как одна из наиболее уязвимых категорий граждан нуждаются в большей степени в правовой защите.

Н.В. Летова отмечает, что одной из особенностей жилищных прав ребенка является их «производный» характер от прав собственника жилья, которым является его законный представитель [4, с. 98]. Так, одной из проблем действующего законодательства является нерешённость такой ситуации, когда в интересах несовершеннолетнего-собственника жилого помещения необходимо его совместное проживание с родителем, не имеющим на это жилье никаких прав. Это связано с тем, что место

жительства ребенка зависит исключительно от места жительства родителя, а не наоборот.

В результате этого складывается следующая ситуация: родители как члены семьи несовершеннолетнего-собственника, владеющего недвижимым имуществом, вправе пользоваться имеющимся жилым помещением наравне со своим ребенком (при условии их совместного проживания), о чем говорится в статье 31 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Однако не достигший 14-летнего возраста ребенок не может дать согласие на вселение в свое жилье данного родителя. Лишь по достижении 14-летнего возраста вселение станет возможным, исключительно с согласия родителя, влекущее право на регистрацию по месту жительства. В связи с этим регистрирующий орган часто отказывает родителям в регистрации по месту жительства их ребенка, так как у них отсутствует право на пользование жилым помещением и волеизъявление собственника на вселение.

*Новизна результатов.* Несмотря на объемное законодательное регулирование жилищных прав несовершеннолетних, необходима более четкая правовая регламентация отдельных аспектов, так как до сих пор обнаруживаются пробелы при решении некоторых вопросов. Ввиду этого предлагаем дополнить ЖК РФ нормой, позволяющей родителям несовершеннолетнего, владеющего недвижимым имуществом, до достижения им 18-летнего возраста пользоваться данным жилым помещением, при соблюдении условия совместного проживания с ребенком. В связи с тем, что за родителями несовершеннолетнего закрепляется лишь право пользования жилым помещением, согласие органа опеки и попечительства для этого не требуется.

*Область применения.* Результаты проведенного исследования могут быть использованы в правоприменительной деятельности органов опеки и попечительства, а также миграционной службы при осуществлении регистрации родителей в жилом помещении, принадлежащем несовершеннолетнему собственнику.

### Библиографический список

1. Декларации прав ребёнка Резолюция ГА ООН 1386 (XIV) от 20 ноября 1959 г. // Международная защита прав и свобод человека. – М.: Юридическая литература, 1990. – 57 с.
2. Процалыгин Р.А. Проблема применения презумпции отцовства супруга матери ребёнка при государственной регистрации расторжения брака // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 4. – С. 8-11.
3. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об опеке и попечительстве» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 17. – Ст. 1755.
4. Летова Н.В. Право ребенка на жилье // Закон. – 2009. – № 1. – С. 96-98.

## SOME PROBLEMS AND FEATURES OF THE IMPLEMENTATION OF HOUSING RIGHTS

**E.S. Kruten**, *Student*  
**Siberian State University of Communications**  
**(Russia, Novosibirsk)**

***Abstract.** This article deals with specific aspects of the legislative regulation of the housing rights of minors. The author highlights the main problems of the exercise by minors of their constitutional rights, including housing rights, as well as their protection. The work resulted in conclusions and recommendations aimed at improving the legal regulation of the housing rights of minors and ways of protecting them.*

***Keywords:** housing rights, realization of rights, problems of realization, minors, ways of protection.*