

УДК 347.157.1+347.254

**О ПОВЫШЕНИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО ЧЛЕНА СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА**

*канд. юрид. наук, доц. И.В. САВИНА
(Академия МВД Республики Беларусь, Минск)*

Жилищные правоотношения с участием несовершеннолетних, а также соответствующее правовое регулирование обладают спецификой, связанной с их особым статусом, что указывает на необходимость четкой правовой регламентации в этой сфере. Эффективная защита права несовершеннолетнего на жилище возможна только при учете его семейно-правового статуса. Правовой статус включает в себя в качестве элементов не только совокупность предусмотренных в законе прав и обязанностей, но и гарантии. В процессе реформирования законодательства должны учитываться интересы несовершеннолетних. Однако, как показывает анализ отраслевого законодательства и судебной практики, не исключено отнесение несовершеннолетнего ребенка к бывшим членам семьи и выселение его вместе с матерью после ее развода с мужем-собственником жилого помещения. Ориентиром для судов должна быть максимальная защита несовершеннолетних, в том числе от выселения.

Ключевые слова: жилищные правоотношения, несовершеннолетние, правовой статус, интересы несовершеннолетних, выселение, максимальная защита.

Защита прав ребенка – приоритетная задача любого цивилизованного государства, часть его международных обязательств. Неотъемлемым правом человека является право на жилище. Действующее законодательство содержит ряд норм, регламентирующих права ребенка, причем особое место занимают нормы жилищного права. Правовой статус включает в себя в качестве элементов не только совокупность предусмотренных в законе прав и обязанностей, но и гарантии. Наглядно это проявляется в сфере жилищных правоотношений с участием несовершеннолетнего.

Основная часть. Члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 1 ст. 275 Гражданского кодекса Республики Беларусь; п. 1 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следует отметить относительную согласованность положений Жилищных кодексов Республики Беларусь и Российской Федерации, определяющих вопросы пользования жилым помещением, выселения их жилых помещений.

13 марта 2013 года вступил в силу новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК РБ), в соответствии с которым собственнику жилого помещения предоставлена возможность выселения бывших членов семьи.

Согласно пункту 2 статьи 95 ЖК РБ бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, подлежат выселению из него по требованию собственника жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Пункт 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) содержит аналогичное правило, согласно которому право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется с прекращением семейных отношений.

Исключение составляют члены, бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживавшие совместно с ним на момент приватизации, но не принявшие участия в приватизации, а также члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, которое построено с государственной поддержкой, выделенной собственнику, в состав семьи которого входили бывшие члены семьи (п. 4. ст. 95 ЖК РБ).

Закон не конкретизирует, применяется ли эти правила к несовершеннолетнему ребенку в случае развода родителей, если ребенок остается с бывшей супругой, которая подлежит выселению, в том числе при переезде в другое жилое помещение.

Ответ на этот вопрос связан как с жилищно-правовым, так и с семейно-правовым статусом несовершеннолетнего члена семьи собственника жилого помещения, а также с определением природы права пользования жилым помещением членов семьи собственника.

Если исходить из того, что жилищно-правовой статус несовершеннолетнего члена семьи является производным от общетеоретического правового статуса личности, то следует исходить из пункта 1 статьи 31 ЖК РФ, пункта 62 статьи 1 ЖК РБ, где определяется, кто является членом семьи.

Члены семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков – супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), и родители, усыновители (удочерители). К членам семьи относятся также родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином-членом организации застройщиков и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи; иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

Из пункта 1 статьи 31 ЖК РФ, в котором дан перечень граждан, являющихся членами семьи собственника жилого помещения, следует, что одним из признаков, позволяющих отнести гражданина к числу таковых, является совместное проживание с ним в данном жилом помещении. Статья 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, также определяющая статус членов семьи собственника жилого помещения, такого признака не подразумевает.

Указанное несоответствие породило спор о возможности отнесения детей собственника жилого помещения к бывшим членам его семьи в ситуации расторжения брака с собственником жилого помещения, когда ставится вопрос о принудительном выселении родителя, не являющегося собственником жилого помещения [1, с. 10].

Применительно к ЖК РФ отмечалось, что сразу после его введения в действие стала складываться судебная практика признания несовершеннолетних детей утратившими право пользования жилым помещением, если они перестали жить совместно с родителем собственником жилого помещения. При этом суды исходили из того, что в случае, когда ребенок по соглашению родителей остается жить с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом [2].

Со ссылкой на подпункт «а» пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» И.Б. Живихина считает: для признания детей, супругов и родителей, вселенных собственником в жилое помещение, членами семьи достаточно факта их совместного проживания с собственником в жилом помещении; установления факта ведения ими общего хозяйства не требуется [3, с. 40].

В случае выезда на место жительства в другое жилое помещение члены семьи нанимателя жилого помещения утрачивают права и обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, и могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования жилым помещением (п. 5. ст. 57 ЖК РБ).

Пункт 4 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 июня 2007 года № 8 «О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении» указывает, что в соответствии с частью 2 статьи 37 ранее действовавшего ЖК РБ при выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор найма ранее занимаемого жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

В соответствии с указаниями постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 марта 2013 года № 2 «О признании утратившим силу постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь и порядке применения некоторых постановлений Пленума Верховного Суда Республики Беларусь», постановление Пленума Верховного суда Республики Беларусь от 28 июня 2007 г. № 8 «О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении» применяется в той части, в которой оно не противоречит новому Жилищному кодексу Республики Беларусь.

Как указывает Пленум, применительно к части 2 статьи 37 ранее действовавшего ЖК РБ разрешаются судами споры о признании членов семьи нанимателя и членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, утратившими право пользования жилым помещением в связи с их выездом на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

В соответствии с пунктом 67 указанного Постановления, разрешая споры о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением, судам необходимо учитывать, что подлежит доказыванию и исследованию не только факт его отсутствия по месту прописки, но и факт выбытия ответчика на постоянное жительство в другое жилое помещение.

Доказательствами выбытия ответчика на постоянное место жительства в другое жилое помещение, в частности, могут быть сведения:

- о приобретении им этого жилого помещения на праве собственности и проживании в нем;
- о выписке из жилого помещения, о котором возник спор;
- об увольнении с работы и трудоустройстве по новому месту жительства в другом населенном пункте;
- о предоставлении жилого помещения по новому месту работы;
- о регистрации брака и проживании в другой семье, имеющей жилье;
- об уклонении от выполнения обязанностей по договору найма жилого помещения, в том числе по внесению платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги.

При этом несовершеннолетние члены семьи нанимателя, собственника жилого помещения могут быть признаны утратившими право пользования жилым помещением при наличии доказательств, что имеются условия для их проживания по новому месту жительства.

Столь же неоднозначна и судебная практика. Так, по одному из дел, несовершеннолетний ребенок, оставшийся проживать с матерью после ее развода с мужем – собственником жилого помещения, отнесен судом к бывшим членам семьи собственника жилого помещения, подлежащим выселению вместе с бывшим супругом собственника. Одним из обстоятельств, которое выясняет суд, является наличие у бывшего супруга иного жилого помещения, и выселения несовершеннолетнего в такой ситуации «на улицу» не происходит. По другому делу Президиум Московского областного суда дал иное толкование указанной выше нормы ЖК РФ, указав что, исходя из статуса семейного родства, дети и родители не могут быть бывшими членами семьи. И по смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ дети сохраняют право пользования жилым помещением, собственниками которого являются родители, независимо от ведения ими совместного хозяйства [1, с. 9].

Как свидетельствует практика, ребенок, выезжающий из жилья родителя-собственника, остается без каких-либо прав на это жилье, причем жилое помещение может быть свободно отчуждено без учета прав и интересов ребенка. Положения ЖК РФ, предполагающие возможность перехода из статуса члена семьи в статус бывшего члена семьи на основании одного из фактов – утраты семейных отношений или совместного проживания с собственником жилого помещения, в научной литературе уже давно подвергаются критике. Хотя есть и такие исследователи [4], которые считают, что если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого нет жилого помещения в собственности, ребенок не может уже считаться членом семьи собственника.

Прекращение семейных отношений, отмечает Е.И. Самойлов, само по себе не создает право на выселение бывших членов семьи [5, с. 45].

Вынесение судебных решений о выселении несовершеннолетних детей, отсутствие четких гарантий в жилищном законодательстве фактически ущемляет их конституционное право на жилище.

Следует согласиться с мнением о том, что ребенок не может стать бывшим членом семьи собственника жилого помещения в случае развода родителей, который не меняет семейно-правового статуса ребенка. К изменению же его жилищно-правового статуса как члена семьи собственника приводит иное обстоятельство – определение места жительства несовершеннолетнего, отличного от места жительства родителя-собственника, когда происходит утрата такого признака, как совместное проживание. Но если смена места жительства несовершеннолетнего произошла, то спора о его выселении не возникает. Проблема появляется тогда, когда собственник требует выселения бывшего супруга из своего жилого помещения с одновременным выселением и своего несовершеннолетнего ребенка, ставя вопрос о том, что он также становится бывшим членом семьи [1, с. 9].

Эффективная охрана прав несовершеннолетнего возможна лишь с учетом особенностей его правового статуса. Одной из таких особенностей является взаимосвязь жилищных прав несовершеннолетних с нормами семейного права.

В частности, право пользования жилым помещением несовершеннолетнего члена семьи будет основано на нормах Семейного кодекса Российской Федерации о праве ребенка жить в семье, праве на совместное проживание с родителями (п. 2 ст. 54), об обязанности родителей содержать своих несовершеннолетних детей (п. 1 ст. 80, ст. 61, 63, 64, 65). Поэтому несовершеннолетние члены семьи будут обладать правом пользования жилым помещением каждого из своих родителей и составляют исключение из правила о выселении бывших членов семьи [6, с. 48].

Характеризуя влияние норм семейного права на жилищные права несовершеннолетнего на примере судебной практики, А.В. Каравай обращает внимание на то, что при вынесении постановлений суды не всегда учитывают, что ребенок, являющийся членом семьи нанимателя или собственника жилого помещения, независимо от места его проживания пользуется наравне с нанимателем или собственником правом на занимаемое им жилое помещение. Суд не вправе лишать членов семьи права пользования жилым помещением, а обязан определить порядок дальнейшей реализации данного права (например, путем определения порядка и условий пользования несовершеннолетними детьми комнатами, выделенными в собственность каждому из родителей) [7].

Несмотря на то, что дети являются, прежде всего, субъектами семейных правоотношений, нельзя согласиться с мнением, что иное отраслевое законодательство специальным, или родовым, статусом ребенка (детей как отдельной определенной категории людей) не наделяет [8, с. 110].

Охрана имущественных прав несовершеннолетних объективно выходит за рамки одной отрасли права ввиду многообразия общественных отношений, в которые они вступают.

Российские исследователи указывают и на практические проблемы, которые вытекают не из семейного, а из гражданского права, и прямо влияют на жилищные права несовершеннолетних.

Если считать право члена семьи собственника ограниченным вещным правом, то ему присуще право следования.

Если переход права собственности на жилое помещение нарушает право несовершеннолетнего на жилище, он не утрачивает права пользования жилым помещением. Верховный Суд Российской Федерации в своем определении от 16.04.2013 № 4-КГ 13-2 указал, что, если вопреки установленным законом обязанностям родителей по защите права несовершеннолетнего ребенка сделка купли-продажи квартиры совершена одним из родителей в отношении квартиры, в которой зарегистрирован и проживает несовершеннолетний ребенок, не имеющий прав на другое жилое помещение, 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 [9, с. 41–42].

Осуществление собственником его полномочий не должно препятствовать осуществлению права на жилое помещение его несовершеннолетних детей.

Однако, как справедливо отмечалось, право членов семьи как вещное законодательно не закреплено, механизмов, обеспечивающих защиту прав заинтересованных лиц, не существует. Высказывалось мнение, что суды не вправе ни признавать новые вещные права, ни определять их содержание. Выстраивание баланса интересов между интересами собственника и других граждан, имеющих право пользоваться чужим жилым помещением, должно происходить путем исчерпывающего закрытого перечня прав на жилое помещение, без возможности его расширительного толкования. Именно закон должен определять круг субъектов-получателей ограниченного вещного права и основания его возникновения [5, с. 47].

Неоправданно большая роль судебского усмотрения в вопросах определения природы права, принадлежащего члену семьи собственника, отсутствие документального оформления такого права создает дополнительные риски при совершении сделки с недвижимостью, дает возможность злоупотреблений в имущественных отношениях, в том числе со стороны родителей.

Заключение. Жилищные правоотношения с участием несовершеннолетних, а также соответствующее правовое регулирование обладают спецификой, связанной с их особым статусом, что указывает на необходимость четкой правовой регламентации в этой сфере. В процессе реформирования законодательства должны учитываться интересы несовершеннолетних. Однако, как показывает анализ отраслевого законодательства и судебной практики, не исключено отнесение несовершеннолетнего ребенка к бывшим членам семьи и выселение его вместе с матерью после ее развода с мужем-собственником жилого помещения.

Таким образом, вопросы взаимосвязи семейного и жилищного статуса несовершеннолетнего требуют более детальной проработки. Ориентиром для судов должна быть максимальная защита несовершеннолетних, в том числе от выселения.

Ввиду особой значимости для ребенка реализации его права на жилище органы опеки и попечительства целесообразно привлекать при разрешении вопросов о выселении и разделе жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника.

ЛИТЕРАТУРА

1. Букшина, С.В. К вопросу о правах несовершеннолетнего ребенка – члена семьи собственника жилого помещения / С.С. Букшина, И.В. Кирушина // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 4. – С. 9–12.

2. Бобкова, С.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних / С.А. Бобкова // СПС Консультант Плюс. Россия. – Минск, 2017.
3. Живихина, И.Б. Право пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения / И.Б. Живихина // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 2. – С. 39–42.
4. Трофимова, Г.А. Право ребенка на жилье: некоторые проблемы обеспечения / Г.А. Трофимова // СПС КонсультантПлюс. Россия. – Минск, 2017.
5. Самойлов, Е.И. Судебное решение как основание возникновения жилищных прав / Е.И. Самойлов // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 44–47.
6. Селиванова, Е.С. Судебное решение как основание возникновения жилищных прав / Е.С. Селиванова, Е.И. Самойлов // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 3. – С. 44–48.
7. Каравай, А.В. Правовое положение члена семьи собственника жилого помещения / А.В. Каравай // СПС Консультант Плюс. Беларусь. – Минск, 2017.
8. Гладковская, Е.И. Имущественные права ребенка / Е.И. Гладковская // Общество и право. – 2011. – № 4. – С. 110–113.

Поступила 29.03.2018

ON IMPROVING THE EFFICIENCY OF ENSURING THE HOUSING RIGHTS OF OWNER'S UNDERAGE FAMILY MEMBER

I. SAVINA

Housing legal relations with the participation of minors, as well as relevant legal regulation, have specific features related to their special status, which indicates the need for clear legal regulation in this area. Effective protection of the right of a minor to housing is possible only if he takes into account his family and legal status. Legal status includes as elements not only a set of rights and duties provided for in the law, but also guarantees. In the process of reforming legislation, the interests of minors must be taken into account. However, as the analysis of sectoral legislation and judicial practice, it is not excluded the assignment of the minor child to former family members and check out him together with her mother after her divorce from her husband-the owner of the dwelling. The benchmark for the courts should be the maximum protection of minors, including eviction.

Keywords: *housing legal relations, minors, legal status, interests of minors, eviction, maximum protection.*