

Жилищные правоотношения в семье: что говорит о них закон?



Нашим юристам часто приходят вопросы о том, могут ли пострадать права ребенка на жилплощадь после развода родителей или какими правами обладает ребенок в случае приватизации жилья. Жилищные вопросы — тема всегда очень насущная. **Как их решать, на чьей стороне выступает закон в той или иной ситуации**, и может ли ребенок остаться «на улице» — рассказывает адвокат **Иван Долгов**.

Вопрос: «Какие основные права есть у ребенка в контексте жилищных правоотношений?»

Жилищные вопросы всегда были одними из самых сложных в российском законодательстве, и особенно это касается тех правоотношений, участниками которых становятся несовершеннолетние. Сразу стоит отметить, что не представляется возможным отделить вопросы жилищных прав и обязанностей от семейного и наследственного права, так как они тесно и весьма логично переплетены и дополняют друг друга.

Для начала необходимо отметить, что согласно 54 статье Семейного кодекса за ребенком (лицом, не достигшим восемнадцатилетнего возраста) закреплено право на совместное проживание с родителями, а статья 24 Гражданского кодекса, в свою очередь, обязывает несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, проживать совместно со своими родителями. Что значит проживать? Ребенок должен быть зарегистрирован по месту жительства родителей (родителя). При этом закон запрещает принудительное выселение, то есть снятие с регистрационного учета, несовершеннолетнего ребенка. Разумеется, это не распространяется на случаи переселения,

изменение места жительства вместе с родителями. Также невозможно принудительное выселение несовершеннолетнего по решению суда при отсутствии иного места жительства у родителей. В контексте жилищных правоотношений закон исходит из абсолютной презумпции защиты прав несовершеннолетних, проживающих совместно с родителями. Это означает, что даже в случае ущемления каких-либо прав самих родителей, жилищные права их несовершеннолетних детей неприкосновенны и охраняются в том числе органами опеки и попечительства, которые имеют право вмешаться в любой спорной ситуации, угрожающей несовершеннолетним потерей права на жилье. В целом, круг гарантий у несовершеннолетних шире, чем у самих родителей.

Вопрос: «Где должен быть прописан ребенок?»

После рождения ребенка необходимо решить вопрос о месте его первой в жизни регистрации. Зачастую сами родители проживают совместно с другими людьми, например, со своими родителями, братьями или сестрами, чье мнение и разрешение, по общему правилу, необходимо при регистрации новых жильцов. Однако дети имеют бесспорное право регистрации вместе со своими родителями, и согласие других лиц не требуется, независимо от формы собственности и размера доли. Иными словами, после рождения ребенок должен быть прописан у родителей, даже если остальные члены семьи выступают против этого. В случае же если родители, находясь в браке, проживают (зарегистрированы) раздельно, место проживания ребенка определяют сами родители, а в случае если такого согласия достичь не удастся, спор должен решаться в суде. Если ребенку уже исполнилось четырнадцать лет, он вправе самостоятельно определять место своего проживания, хотя за родителями сохраняются все обязанности по его содержанию и воспитанию (об этом мы писали в одной из предыдущих статей).

Вопрос: «Существует ли какая-либо разница в правах несовершеннолетнего в случае регистрации и проживании в муниципальном или приватизированном (частном) жилье? Может ли несовершеннолетний участвовать в приватизации жилого помещения?»

Как мы знаем, весь жилищный фонд можно поделить на две категории — муниципальный и частный, в зависимости от того, за кем закреплено право собственности на жилье. Муниципальное жилье — то, которое предоставляется гражданину по специальному договору социального найма жилья для проживания, то есть используется по прямому назначению. Таким жильем нельзя распоряжаться, его нельзя подарить или заложить, продать или передать по наследству. Налог с такого жилья также не уплачивается. Приватизированное жилье является полноценным объектом права

собственности и у его собственника есть ряд правомочий, он пользуется и распоряжается этим имуществом по своему усмотрению.

Имущественные права ребенка отделены от имущественных прав родителей. Это означает, что в случае, если жилье приватизировано родителями, то это их собственность, пользоваться которой ребенок имеет право, а распоряжаться — нет (например, может жить в квартире, но не может ее продать). При этом закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1 предусматривает для несовершеннолетних детей особые правила для приобретения права собственности (приватизацию) на жилое помещение. Несовершеннолетние могут участвовать в приватизации вместе со своими родителями, а в случае если им уже исполнилось четырнадцать лет, то приватизация жилья, в котором прописаны дети, возможна только с их письменного согласия.

Вопрос: «Как могут пострадать жилищные права несовершеннолетних в случае развода родителей или при разделении собственности?»

При расторжении брака для ребенка определяется место жительства с одним из родителей. В результате юридической процедуры развода прекращаются семейные отношения между родителями, а не между родителем и ребенком. Согласно Семейному кодексу, право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, сохраняется за ребенком и после расторжения брака между его родителями. При этом, если собственник жилья решает распорядиться приватизированным жильем — к примеру, продать или обменять, и в нем проживают (зарегистрированы) несовершеннолетние дети, то для заключения сделки требуется согласие органов опеки и попечительства. Согласие необходимо и в случае если дети в жилом помещении не проживают, сохраняя при этом права пользования им.

На практике можно столкнуться со сложной ситуацией, когда отчуждение доли в праве общей собственности на жилые помещения (например, продажа или раздел комнаты в многокомнатной квартире) происходит при проживании в доме несовершеннолетних, не являющихся участниками общей собственности (прописаны в квартире, но не владеют ей). Закон обязывает в таком случае учитывать интересы ребенка. Это проявляется в том, что за ребенком должно сохраниться право пользования до достижения им восемнадцатилетнего возраста или регистрации в жилом помещении, принадлежащем родителям.

Подводя итог, хочется еще раз отметить, что ребенок ни при каких обстоятельствах не может остаться без жилплощади. Выселять несовершеннолетнего, не предоставив ему и его законному представителю другое место жительства — это нарушение закона. Во всех спорных

ситуациях мы советуем родителям обращаться в суд и в органы опеки для защиты интересов ребенка.

Юрист портала «Я — Родитель», адвокат **Иван Долгов**