

Беседа о жилищных правах несовершеннолетних детей

Несовершеннолетними признаются лица, не достигшие возраста 18 лет. Данную категорию лиц следует рассматривать, как полноценных субъектов права, однако учитывая, что объем их прав достаточно специфичен, так они могут осуществлять права не в полной мере.

Жилищные правоотношения с их участием регулируются нормами различных отраслей права. Несовершеннолетние обладают иными правами при совершении сделок с недвижимостью, и несоблюдение этих прав влияет на недействительность сделки.

Государством в отношении отдельных категорий несовершеннолетних таких как, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, предусматриваются различные льготы, в частности, льготы по пользованию жилыми помещениями.

Конвенция ООН о правах ребенка и другие международные акты, ратифицированные Россией, налагают на нашу страну обязательства по совершенствованию правовых институтов, обеспечивающих реализацию и защиту прав несовершеннолетних. Исключением не являются и жилищные права. Их социальная значимость требует правовой регламентации.

Право на жилище является одним из важнейших социальных прав граждан России, закрепленное в статье 40 Конституции Российской Федерации.

Жилищный кодекс регламентирует жилищные отношения с участием несовершеннолетних, предусматривая как меры их непосредственной защиты, так и порядок восстановления прав данной категории лиц по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями. В отношении несовершеннолетних устанавливаются специальные правила для приобретения права собственности на жилое помещение.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

1. признания жилищного права;
2. восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
3. признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой

акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4. неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5. прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6. иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определяет порядок и условия передачи в собственность несовершеннолетним жилых помещений.

Так, жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.

Закрепляет имущественные права подопечных, а так же устанавливает особенности распоряжения недвижимым имуществом подопечных Федеральный закон «Об опеке и попечительстве».

Так, недвижимое имущество, принадлежащее подопечному, не подлежит отчуждению, за исключением:

1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

4) отчуждения жилого помещения, принадлежащего подопечному, при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

Отмечается, что опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

При обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного.

Особенности реализации прав несовершеннолетних детей закреплены и в процессуальном законодательстве. Согласно Гражданскому процессуальному кодексу по жилищным спорам интересы детей в суде защищают их законные представители без специальных полномочий. Эти

лица не только обращаются в суд за защитой прав ребенка, но и осуществляют другие процессуальные права и обязанности. Не исключается участие в суде и детей, если такое участие будет признано судом необходимым. Кроме того, предусматривается участие прокурора при защите жилищных прав несовершеннолетних.

При этом следует выделить две формы такого участия: обязательная и факультативная.

Так, согласно ч. 3 ст. 45 ГПК РФ прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении, а также в иных случаях, предусмотренных ГПК РФ и другими федеральными законами, в целях осуществления возложенных на него полномочий. В соответствии с ч. 2 ст. 252 ГПК РФ обязательное участие прокурора предусмотрено и при оспаривании нормативного правового акта, нарушающего жилищные права несовершеннолетних.

В соответствии с ч. 2 ст. 252 ГПК РФ обязательное участие прокурора предусмотрено и при оспаривании нормативного правового акта, нарушающего жилищные права несовершеннолетних.

Когда прокурор не указан в законе в числе лиц, участвующих в рассмотрении и разрешении гражданских дел, следует говорить о факультативном участии прокурора в гражданском процессе [9].

В отношении отдельных категорий несовершеннолетних предусматриваются льготы по пользованию жилыми помещениями. Специальные права детей закреплены в ряде профильных законодательных актов. В частности можно выделить:

- Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Согласно которому дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или оставшиеся без попечения родителей, по достижении возраста 18 лет подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести ему самостоятельный образ жизни[15].

- Федеральный закон «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» определяет круг лиц, которым предоставляются жилые помещения, условия приобретения данного права, органы, которые обязаны осуществлять контроль за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями. Так,

- дети-сироты - лица в возрасте до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель;

- дети, оставшиеся без попечения родителей, - лица в возрасте до 18 лет, которые остались без попечения единственного родителя или обоих родителей в связи с лишением их родительских прав, ограничением их в родительских правах, признанием родителей безвестно отсутствующими, недееспособными (ограниченно дееспособными), объявлением их умершими, установлением судом факта утраты лицом попечения родителей, отбыванием родителями наказания в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, нахождением в местах содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых в совершении преступлений, уклонением родителей от воспитания своих детей или от защиты их прав и интересов, отказом родителей взять своих детей из образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, а также в случае, если единственный родитель или оба родителя неизвестны, в иных случаях признания детей оставшимися без попечения родителей в установленном законом порядке;

- лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, - лица в возрасте от 18 до 23 лет, у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения единственного или обоих родителей и имеют в соответствии с настоящим Федеральным законом право на дополнительные гарантии по социальной поддержке [14].

Важно акцентировать внимание на том, что законодательными актами субъектов российской федерации относительно детей-инвалидов, других категорий несовершеннолетних (дети, оставшиеся без попечения родителей, дети-сироты) могут быть предусмотрены дополнительные жилищно-коммунальные льготы, в частности по вопросам принятия на учет, предоставления значительных скидок по оплате жилья, коммунальных услуг, обеспечения компенсациями и субсидиями.

В защите жилищных прав несовершеннолетних детей участвуют и публичные образования. Так, Закон Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» предусматривает, что по делам, связанным с нарушением прав ребенка на жилище, в необходимых случаях участвуют органы опеки и попечительства, а также прокурор. Участие органов опеки и попечительства предусмотрено, в частности, в случае, когда обжалуются их действия.

Федеральным законом от 24 июня 1999 г. №120-ФЗ «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений

несовершеннолетних» образована комиссия по делам несовершеннолетних и защите их прав – предметом деятельности, которой является выявление случаев нарушения прав несовершеннолетних, в частности права на жилище. Комиссия осуществляет надзор за органами опеки и попечительства.