владеть акциями, долями хозяйственных обществ и получать дивиденды, работать в крестьянском (фермерском) хозяйстве на правах его члена, получать доход при депозитных операциях и т.д. и т.п. Следовательно, есть, где приобрести подлинный опыт по занятию экономической, а в дальнейшем и предпринимательской, деятельностью. И в то же время появится возможность системно представить в законодательстве право-дееспособность юридических лиц и граждан, а также правовой статус граждан – индивидуальных предпринимателей и коммерческих организаций.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ст. 2.
2. *Быков А.Г.* О содержании курса предпринимательского права и принципах его построения // Предпринимательское право в рыночной экономике. М. 2004.

Деятельность органов и организаций в сфере защиты жилищных прав несовершеннолетних

The activities of the bodies and organizations in the sphere of protection of housing rights of minors

Ростовская Ирина Валерьевна,
кандидат юридических наук,
г. Москва

Тарасова Анна Евгеньевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского и
предпринимательского права,
Южно-Российский институт управления – филиал
РАНХиГС при Президенте РФ

Rostovskay Irina Valeryevna,
candidate of jurisprudence

Tarasova Anna Evgenyevna,
candidate of jurisprudence,
associate professor of the civil
and enterprise law, the South Russian
Institute of Russian Presidential
Academy of National Economy
and Public Administration

Одной из наиболее уязвимых по количеству нарушений имущественных прав несовершеннолетних является жилищная сфера. Обширная судебная практика по жилищным делам, затрагивающим права и интересы детей, свидетельствует о недостаточно эффективном законодательстве и практике его применения органами и организациями, обеспечивающими охрану прав несовершеннолетних.

По жилищным правам несовершеннолетних можно выделить несколько отдельных проблем, решение которых связано с деятельностью органов опеки и попечительства (далее ООиП), иных органов и организаций, включенных в механизм реализации и защиты прав детей.

1. К одной из таких проблем необходимо отнести обеспечение сохранности жилых помещений, закрепленных за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, а также лицами из их числа на время пребывания в специализированных организациях для детей-сирот, а также сохранность жилых помещений на время пребывания несовершеннолетних в учреждениях (организациях), исполняющих наказания в связи с лишением свободы, либо на воинской службе – такой механизм в субъектах РФ и на федеральном уровне отсутствует.

В материалах судебной практики подчеркивается роль ООиП в обеспечении сохранности имущества несовершеннолетних. Суды указывают, что под охраной имущественных прав подразумевается: выявление, хранение и управление имуществом подопечных. В соответствии с Правилами управления имуществом несовершеннолетних подопечных, хранения и отчуждения этого имущества, утвержденными Министерством просвещения РСФСР 30 октября 1969 меры к охране имущества несовершеннолетних, оставшихся без родителей или близких, которые их воспитывали и содержали, должны быть приняты органами опеки и попечительства немедленно по получении сведений о смерти родителей или близких. При этом ООиП осуществляют контроль и проверку сохранности имущества несовершеннолетних подопечных. Указанные правила применяются в части, не противоречащей Гражданскому кодексу РФ и ФЗ от 24.04.2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», где закреплены всего

лишь общие положения об управлении имуществом подопечных. Некоторые процедурные положения, в частности форма отчета опекуна (попечителя) о хранении, об использовании имущества несовершеннолетнего подопечного и об управлении таким имуществом, утверждены Постановлением Правительства РФ от 18.05.2009 N 423 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних граждан». Новые специальные правила об управлении имуществом несовершеннолетних не созданы, в настоящее время эти вопросы являются предметом исключительного регулирования федерального законодателя и должны решаться на уровне федерального закона, относящегося к актам гражданского законодательства, учитывающего специфику и виды жилищных прав. При этом функции по обеспечению сохранности жилых помещений, права на которые имеются у несовершеннолетних, уровень и вид органов власти, уполномоченных эти функции выполнять, законодательно до недавнего времени определены не были.

Рассматривая одно из дел суд установил, что к моменту устройства детей в государственное учреждение квартира находилась в удовлетворительном состоянии, данное жилое помещение было закреплено за несовершеннолетними. После помещения детей в детский дом помещение было приведено в непригодное для проживания состояние. Суд обязал ООиП осуществить ремонт помещения. При этом суд сформулировал вывод о том, что наличие у собственников квартиры при выходе из детского дома денежных средств, которые они могли потратить на ремонт, значения не имеет. Дети не должны были нести ответственности за ненадлежащее исполнение ООиП своих обязательств [1].

Общая норма об обеспечении сохранности жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, оставшимся без попечения родителей, появилась в ч. 2 ст. 8 ФЗ от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» в редакции ФЗ 15-ФЗ от 29.02.2012 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей». Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации обязаны осуществлять контроль за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния этих жилых помещений. Такими полномочиями в субъектах РФ преимущественно наделяются органы опеки и попечительства, в то время как осуществление контроля за использованием жилых помещение и (или) распоряжения ими не всегда зависит от организационных, технических и функциональных возможностей таких органов власти, как органы опеки и попечительства. Ряд вопросов требует комплексного и межведомственного решения и регулирования. В частности, полномочиями по обеспечению сохранности жилого помещения, находящегося в государственном или муниципальном жилищном фонде, в соответствии с ЖК РФ наделены собственники этого фонда или уполномоченные ими органы публичной власти. Именно наймодатель имеет право контролировать вселение в жилое помещением, предоставленное по договору социального найма, посторонних лиц, новых членов семьи нанимателя, поднанимателей и временных жильцов, предоставлять согласие на обмен жилого помещения, заявлять требования о выселении виновных в неисполнении обязанностей по договору найма граждан. Поэтому необходим комплекс согласованных действий органов опеки и попечительства и наймодателей, а также органов управления жилищным фондом в вопросах обеспечения сохранности жилых помещений, используемых несовершеннолетними. Правовая база для такого комплексного механизма взаимодействия не создана, не ведется единый (федеральный и/или региональный) реестр жилых помещений, права на которые сохраняют дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, не фиксируются обременения указанных, сохраняемых жилых помещений правами несовершеннолетних для осведомленности третьих лиц.

2. Следующей проблемой является незаконное использование жилых помещений несовершеннолетних со стороны опекунов/попечителей, специализированных организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которое выражается в сдаче помещений в наем по нерыночным ценам, предоставлении их в безвозмездное пользование, самостоятельное использование без извлечения доходов для подопечных. При этом использование принадлежащих несовершеннолетним жилых помещений на коммерческой основе

посредством сдачи в наем позволило бы обеспечивать компенсацию расходов на содержание жилых помещений и оплату коммунальных услуг, что отвечает целям сохранения жилых помещений, в которых несовершеннолетние временно не проживают, находясь у опекунов/попечителей, в приемных семьях, организациях для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей.

Необходимо учитывать, что согласно ч. 3 и ч. 4 ст. 16 ФЗ от 25.04.2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» допускается предоставление в безвозмездное пользование жилого помещения, принадлежащего подопечному, его законному представителю только в исключительном случае. По просьбе опекуна или попечителя, добросовестно исполняющих свои обязанности, орган опеки и попечительства вместо выплаты вознаграждения вправе разрешить им безвозмездно пользоваться в своих интересах жилым помещением, принадлежащим подопечному, при удаленности места жительства опекуна или попечителя от места жительства подопечного, а также при наличии других исключительных обстоятельств.

ООиП должны обеспечивать надлежащий контроль за тем, чтобы в иных случаях, законные представители не использовали жилые помещения подопечных в своих интересах без учета интересов детей и/или без извлечения возможного дохода для нужд подопечных (обеспечения содержания жилого помещения и поддержания его в надлежащем состоянии).

3. Еще одной проблемой является нерешенность вопроса о компенсации расходов за оплату жилого помещения и коммунальных услуг на время нахождения ребенка под опекой/попечительством или в специализированном организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также в местах лишения свободы либо на воинской службе – механизм освобождения от такой платы не предусмотрен на федеральном уровне, на региональном уровне предусматривается и действует избирательно.

В некоторых субъектах РФ принимаются нормативные правовые акты, закрепляющие в качестве дополнительных гарантий для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, компенсацию за счет бюджетов субъектов РФ и/или муниципальных образований платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги. Но такая практика не является централизованной. Кроме того, компенсация расходов ребенка, связанных с жилым помещением, предусматривается, если такое помещение не сдается законными представителями несовершеннолетнего в наем. Поэтому необходимо сочетание практики эффективного управления имуществом подопечных, оставшихся без попечения родителей, и мер дополнительной государственной поддержки.

4. Особая проблема – это обеспечение жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Конституцией РФ защита семьи и детства, социальная защита и жилищное законодательство отнесены к совместному ведению РФ и субъектов РФ (пункты «ж», «к» части 1 статьи 72).

Для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, установлена федеральная гарантия обеспечения бесплатным жильем. При этом с 1 января 2013 года был введен новый порядок предоставления жилья таким детям [2]. Принята новая редакция ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ (в ред. ФЗ № 15-ФЗ от 29 февраля 2012 г.) «О [дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в соответствии с которой детям указанной категории предоставляются жилые помещения на пять лет из специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения, и в последующем заключается договор социального найма.

Согласно новому порядку жилищного обеспечения на органы государственной власти субъектов РФ возлагается основная ответственность за решение жилищной проблемы детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. При этом по сложившейся практике субъекты РФ стали преимущественно наделять органы местного самоуправления государственным полномочием по вопросам формирования специализированного жилищного фонда, заключения договоров найма специализированных жилых помещений и предоставления специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, расщепляя указанное полномочие и финансовое обеспечение его исполнения между региональным и муниципальным уровнем, что, на наш взгляд, снижает степень ответственности органов власти за реализацию данного полномочия перед льготниками.

Главной проблемой является то, что органы государственной власти субъектов РФ должны

сформировать достаточный для своевременного решения жилищной проблемы детей-сирот специализированный жилищный фонд; своевременно предоставлять жилые помещения указанного жилищного фонда детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в целях обеспечения их социальной адаптации при прекращении попечительства со стороны государства (организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) или назначенных попечителями граждан, а в определенных случаях – до достижения детьми возраста 18 лет.

Эти целям служит введенный институт «региональных списков», который предполагает предварительный учет льготников, обеспечивающий заблаговременное планирование бюджетных средств для приобретения (строительства) жилья и своевременного его предоставления незамедлительно по наступлении предусмотренных законом оснований. На уровне ФЗ установлены четкий перечень оснований, когда сирота не может быть возвращен в жилое помещение, право на которое он сохраняет; единые требования к качеству и виду предоставляемого жилого помещения (стандарта); возложены обязанности по обеспечению содержания и сохранности жилья несовершеннолетнего на органы исполнительной власти региона; прямо закреплено, что право на обеспечение жильем сохраняется до момента реального его предоставления.

При этом сохраняется задолженность по жилищному обеспечению сирот в субъектах РФ, что создает конкуренцию судебных решений о предоставлении жилья и административного порядка списочного предоставления жилых помещений, накопительный специализированный жилищных фонд не формируется. В свою очередь, несвоевременное жилищное обеспечение льготников нивелирует цели их социальной адаптации во взрослой жизни и значение срочного специализированного найма жилого помещения, который заключается перед закреплением предоставленного жилого помещения за льготниками уже на условиях социального найма. Поэтому цели изменения правового регулирования порядка жилищного обеспечения сирот, на наш взгляд, реализуются не в полной мере.

5. Важной проблемой является отсутствие временного специализированного жилищного фонда для детей, оказавшихся в трудной жизненной ситуации: механизм временного решения жилищной проблемы ребенка, в ситуации конфликта его интересов, в РФ отсутствует. В соответствии с положениями ЖК РФ в государственной и муниципальной собственности может быть сформирован специализированный жилищный фонд, помещения из которого предоставляются на условиях безвозмездного пользования. Это фонд жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Однако федеральное законодательство ограничивается лишь одной нормой о таком фонде (ст. 98 ЖК), в то же время не предусмотрено создание специализированного фонда именно для детей, оказавшихся в трудной жизненной ситуации до разрешения их семейного конфликта или установления их статуса. В субъектах РФ в региональном законодательстве нормы о таком фонде практически отсутствуют. Те помещения, которые имеются, рассчитаны на приюты для разных категорий граждан, оказавшихся без жилья, на улице. Однако размещение в таких помещениях, приютах, разных лиц вместе с несовершеннолетними не отвечает интересам детей и не обеспечивает их защиту. Кроме того, отсутствие норм, предусматривающих использование указанного вида жилищного фонда именно для детей, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, не обеспечивает и реализацию всей системы мер по защите прав таких детей и контроль за их дальнейшей судьбой, своевременное нахождение и выявление таких детей, поиск пропавших детей.

6. Защита жилищных прав детей, не являющихся собственниками жилых помещений, относится к еще одной проблеме правового регулирования. В законодательстве отсутствует механизм сохранения права проживания в жилом помещении собственника за вторым родителем ребенка, не являющегося собственником жилого помещения, до достижения ребенком совершеннолетия, что исключает возможность фактической реализации права ребенка проживать в жилом помещении родителя-собственника (ст. 31 ЖК РФ). Вопросы обеспечения права пользования жилым помещением для ребенка при разводе родителей решаются судами по своему усмотрению исходя из каждой конкретной ситуации, иногда с применением норм по аналогии закона (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), иногда без этого, в то время как право ребенка на проживание в жилом помещении родителя-собственника при прекращении семейных отношений между родителей является безусловным и должно быть обеспечено.

Совершенно не регламентирован в законодательстве и поэтому на практике вызывает трудности в применении вопрос об обязании собственника

обеспечить ребенка иным жилым помещением (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Отсутствует механизм контроля за соблюдением имущественного права на жилье ребенка, не являющегося его собственником, при отчуждении этого жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК РФ). Указанные нормы вступают в противоречие с положениями ст. 216 ГК РФ, норма ст. 292 ГК РФ признана несоответствующей Конституции РФ [3], однако до сих пор механизм защиты жилищных прав ребенка не создан, в статью 292 ГК РФ изменения не внесены.

До 2005 года жилищные права детей-пользователей жилых помещений были защищены с помощью обязательного предварительного разрешения ООиП за любыми сделками по отчуждению жилого помещения, в котором проживали несовершеннолетние независимо от наличия или отсутствия у них попечения родителей. В п. 2 ст. 292 ГК было установлено, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права на пользования жильем членами семьи прежнего собственника. Это соответствовало императивному положению п. 3 ст. 216 ГК РФ о том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Учитывая, что право пользования жилым помещением собственника, принадлежащее членам его семьи, относилось и продолжает относиться к виду вещных прав (глава 18 ГК РФ, глава 5 ЖК РФ).

Данная норма соответствовала и ст. 127 ЖК РСФСР о том, что право пользования помещениями сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником дома, квартиры. С введением в действие нового ЖК и соответствующих изменений в ст. 292 ГК правовой подход к регулированию права пользования жилым помещением собственника членами его семьи изменился. В ч. 4 ст. 31 ЖК РФ установлено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. В соответствии с пунктами 2 и 4 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилище стал основанием прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, а согласие ООиП на отчуждение жилого помещения требуется только в случае, если в таком жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без попечения родителей, о чем должно быть известно органу опеки и попечительства, и если при этом затрагиваются права и охраняемые законом интересы несовершеннолетних.

Таким образом, усилена защита имущественных прав собственников жилья, абсолютизированы его возможности по решению жилищного вопроса членов своей семьи, что на практике приводит к злоупотреблению собственником своими правами, лишению бывших и не являющихся бывшими членов семьи (в том числе несовершеннолетних) права пользования жилым помещением, предоставлению собственником преимуществ в реализации права пользования жилым помещением для одних своих детей в ущерб другим детям, если у собственника несколько несовершеннолетних членов семьи и разные браки.

Вопреки ст. 10 ГК РФ при этих злоупотреблениях своими правами собственники пользуются судебной защитой, а их действия не рассматриваются как нарушения или злоупотребления. Жилое помещение в России практически для любого человека, в особенности для ребенка, определяет реализацию не только прав на образование, медицинскую помощь, социальное обеспечение, но и права на жизнь, поскольку относится к обязательному элементу минимального стандарта жизни человека. Поиск баланса интересов собственника жилого помещения и интересов иных лиц, имеющих право пользования таким помещением, – задача достаточно сложная. Однако ее решение не должно приводить к освобождению родителей от обязанности по содержанию своих детей, которая на наш взгляд, охватывает и обеспечение жилым помещением, а также к дискриминации со стороны родителей в отношении некоторых своих детей, если их несколько. Внесенные в ст. 292 ГК РФ изменения, отвечающие и новому подходу в этом вопросе, избранному в ЖК РФ, преследовали цель облегчить сделки с жильем, упростить оборот жилой недвижимости и способствовать развитию ипотеки, а также максимально ограничить риски кредиторов – залогодержателей такого жилья при обращении на него взыскании. Практика применения новой редакции ст. 292 ГК РФ и ЖК РФ доказали несостоятельность этих позиций, что подтверждается и изменившимся

подходом судебной практики, позицией Конституционного Суда РФ.

Одновременно нужно признать, что ч. 4 ст. 31 ЖК РФ содержит определенные положения, направленные на защиту прав пользователей жилья, но данный защитный механизм в полной мере не работает.

Следует напомнить, что первоначально складывалась крайне негативная практика применения ст. 31 ЖК РФ, в период 2005-2007 годов судами со ссылкой на ст. 31 ЖК РФ было принято значительное число решений о прекращении права пользования жилыми помещениями собственников и выселении несовершеннолетних и одного из их родителей, которые признавались бывшими членами семьи для собственника жилого помещения в связи с расторжением брака родителями детей. Подобной судебной практике способствовали разъяснения, даваемые Верховным Судом РФ о том, что если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он становится бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном ЖК РФ (вопрос 18 Обзора судебной практики ВС РФ за 3 кв. 2005 г.).

Но уже в 2007 г. Верховный Суд РФ изложил прямо противоположную позицию с учетом единого понимания норм жилищного и семейного законодательства, указав, что в силу установлений Семейного кодекса РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями (Обзор судебной практики ВС РФ за 3 кв. 2007 г.).

Разъяснения по данному вопросу, данные Верховным Судом РФ в 2005 г., признаны утратившими силу. В постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», была подтверждена позиция, защищающая жилищные права детей.

Однако судебная практика применения ст. 31 ЖК РФ различается даже при едином подходе к пониманию того, что прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением.

Подчас судебная практика направлена на формальную, а не на реальную защиту интересов детей, и право ребенка проживать в жилом помещении родителя собственника оказывается декларативным.

Положение же последнего предложения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о том, что суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением члена своей семьи, в пользу которого собственник исполняет алиментные обязательства по иску такого члена семьи, на практике не применяются из-за законодательной неопределенности этого положения. Не ясно также, применимо ли данное положение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ к несовершеннолетним с учетом сформировавшейся позиции недопустимости отношения к детям в жилищных отношениях как к бывшим членам семьи собственника жилого помещения и в принципе недопустимости их выселения из жилого помещения родителя-собственника. Непонятно, на какой срок собственник должен предоставлять жилье, каким требованиям должно отвечать жилое помещение, в каком населенном пункте должно находиться, что понимать под предоставлением жилья (приобретение в собственность, предоставление в наем, поднаем, вселение в качестве члена семьи собственника), допускается ли пользование этим жилым помещением для второго родителя обеспечиваемого жильем несовершеннолетнего.

Неслучайно в литературе отмечают явно рыночную направленность ЖК РФ. Ученые справедливо обращают внимание на проблему отсутствия гражданско-правовой нормы, устанавливающей специальный правовой статус ребенка, ставшего «бывшим» членом семьи собственника (мы условно применяем данный термин – прим авт.). Собственнику жилья достаточно продать жилое помещение, и сохраняющий право проживания ребенок, а также вселенный в жилое помещение по решению суда на определенный срок второй родитель – не собственник окажутся на улице в силу правил п. 2 ст. 292 ГК, согласно которому переход права собственности к другому лицу является и для ребенка основанием прекращения права пользования помещением. При этом в соответствии с правилами п. 4 ст. 292 ГК РФ для отчуждения жилого помещения не потребуется даже согласия органа опеки и попечительства (пока этот пункт не изменен с учетом Постановления КС РФ № 13-П).

Нормы ЖК РФ и СК РФ продолжают оставаться несогласованными в вопросе об определении места жительства ребенка при разводе родителей (семейное законодательство) и реализации права ребенка пользоваться жилым помещением одного из родителей – собственника (жилищное законодательство).

В настоящее время законодателем не даны ответы на следующие вопросы: что делать с тем родителем, с которым ребенок должен проживать после расторжения брака по соглашению между родителями или на основании решения суда. Что если собственником жилья является не родитель ребенка, а иной родственник ребенка со стороны родителя, который после расторжения брака проживает отдельно от ребенка?

К сожалению, новая позиция Верховного Суда РФ не привела к существенному изменению ситуации в защите жилищных прав детей, не являющихся собственниками жилья. Родители или иные родственники несовершеннолетних, являющиеся собственниками жилища, стали активно «избавляться» от детей путем отчуждения жилого помещения (купля-продажа, дарение) другим собственникам, которые обращаются в суды с исками о прекращении права пользования жильем бывшими членами семьи собственника и выселении на основании п. 2 ст. 292 ГК РФ.

Таким образом, анализ частей 4 и 5 ст. 31 ЖК РФ и пунктов 2 и 4 ст. 292 ГК РФ позволяет сделать вывод, что собственники жилых помещений имеют неограниченную возможность лишать прав пользователей жилого помещения путем его отчуждения. И эффективные механизмы контроля за соблюдением жилищных прав ребенка в настоящее время отсутствуют.

Органы опеки и попечительства от имени государства до принятия ЖК РФ и внесения изменений в ст. 292 ГК РФ выполняли контролирующую функцию, связанную с защитой жилищных прав несовершеннолетних при совершении собственником сделки с жильем, в котором проживали несовершеннолетние, следили, чтобы не ухудшались их жилищные условия и качество жизни детей.

Указанные органы сохраняют эту обязанность в силу положений ст. 37 ГК РФ, однако эти положения парализованы действием более специальных норм ст. 292 ГК РФ и ЖК РФ. Прежняя редакция пункта 4 статьи 292 ГК РФ, действовавшая до принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ, в большей степени соответствовала конституционной обязанности государства по государственной защите прав детей. Для реализации Постановления КС РФ № 13-П, на наш взгляд, одновременно потребуются соответствующие изменения в п. 2 ст. 292 и ч. 4 и 5 ст. 31 ЖК РФ. И в этом вопросе необходимо учитывать сложность создания эффективного механизм защиты нарушенных при совершении сделок прав детей. Т.е. речь должна идти не только о восстановлении нарушенных прав после того, как сделка совершена, но и об эффективном предупреждении нарушения. Поскольку постзащита не всегда возможна, учитывая и существующую проблему баланса интересов собственника жилого помещения и добросовестного приобретателя, которая была решена в пользу добросовестного приобретателя самим КС РФ в Постановлении № 6-П от 21 апреля 2003 г. 6-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева.

При сохранении прав детей на отчуждаемое жилое помещение, как прав вещных, механизм защиты прав добросовестных приобретателей должен быть скорректирован.

Еще одна важная проблема в свете создания механизма защиты прав детей, являющихся членами семьи собственника жилого помещения, связана с соблюдение гарантий, установленных для несовершеннолетних детей законодательством о приватизации жилищного фонда. Это проблема лишения несовершеннолетнего права на участие в приватизации жилого помещения. Статья 7 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривает в качестве гарантии прав несовершеннолетних на жилое помещение – обязательное включение детей в число собственников при приватизации жилого помещения, право пользования которым имеют дети. На практике это право часто нарушается.

При этом возникают вопросы, которые законодательно до сих пор не решены, в частности, о начале течения срока исковой давности по сделкам о приватизации, совершенным с нарушением прав детей. Их права в этом случае нарушаются родителями, органами опеки и попечительства, а сам несовершеннолетний не может в силу возраста полноценно защищать свои права. Законодательно не предусмотрен и механизм сохранения права бессрочного пользования жилым помещением за таким ребенком в случае не включения его в число

собственников при приватизации, как это предусмотрено ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ведь ребенок не может быть бывшим членом семьи своих родителей – собственников жилого помещения. Ребенок связан семейными отношениями с родителями, в т. ч. расторгнувшими брак, независимо от того, с кем ребенок проживает.

Таким образом, в случаях, когда было нарушено право на участие в приватизации члена семьи, являвшегося несовершеннолетним, в частности, при невозможности оспаривания результатов приватизации жилого помещения по сроку давности, право пользования жилым помещением за несовершеннолетним (а также независимо от достижения им совершеннолетия) должно сохраняться бессрочно, поскольку на момент приватизации жилого помещения такой член семьи должен был в обязательном порядке включаться в число собственников жилого помещения. Прекращение семейных отношений такого лица с членами его семьи - собственниками жилого помещения не должно прекращать право пользования жилым помещением, такое право должно сохраняться и при отчуждении жилого помещения собственником.

В настоящее время дифференцированное регулирование в нормах ГК РФ и ЖК РФ природы вещного права членов семьи собственника жилого помещения пользоваться жилым помещением не обеспечивает защиту прав несовершеннолетних и предупреждение нарушений и злоупотреблений в отношении детей со стороны их родителей, иных родственников и третьих лиц, что для регулирования института вещных прав, на наш взгляд, является недопустимым и противоречит принципам гражданского и жилищного права.

Литература

1. http://oblsud.yar.ru/Vestnik/Chronik/2012/1206284.html

2. *Тарасова А.Е.* Новая модель жилищного обеспечения детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа // Административное право. 2013. № 2.

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Консультант плюс.

Понятие и защита имущественных прав детей, воспитывающихся в семье

Definition and protection of property rights of children, living in a family

Басова Ирина Олеговна
кандидат юридических наук,
доцент кафедры
гражданско-правовых дисциплин,
Ставропольский филиал РАНХиГС
при Президенте РФ

Basova Irina Olegovna
candidate of jurisprudence,
associate professor of civil disciplines
Stavropol branchof Russian
Presidential Academy
of National Economy and Public Administration

Конституционный принцип охраны и защиты семьи, материнства и детства, принцип равенства прав и обязанностей родителей и их равной ответственности в области воспитания детей свидетельствуют о значимости вопросов защиты прав и интересов несовершеннолетних в реализации социальной составляющей государственной политики и национальном законодательстве.

Изучая вопросы международно-правового регулирования защиты прав детей и анализируя отечественное законодательство, исследователи указывают на сложный характер имущественных прав ребенка и неоднозначность подходов в понимании сущности этих прав в юридической литературе [1].

Правовое регулирование имущественных прав несовершеннолетних нашло отражение в таких законодательных актах, как Гражданский кодекс РФ [2], Семейный кодекс РФ [3], Жилищный кодекс РФ [4].

Однако возникает вопрос, что понимать под имущественным правом ребенка?