

Жилищные права несовершеннолетних.

В современном законодательстве несовершеннолетние дети выделяются, как особый субъект права. Согласно законодательству человек с момента рождения является правоспособным, то есть может пользоваться своими правами. Однако осуществление прав может происходить только через представителя, а именно родителей, опекуна, попечителя и т.д. осуществлять свои права несовершеннолетние могут только по достижении 18 лет, так как именно с этого возраста они несут ответственность за свои действия.

Порядок вселения несовершеннолетних.

При вселении несовершеннолетних детей к их родителям не требуется согласия иных проживающих в жилом помещении лиц. Причем делается это в бесспорном порядке, независимо от формы собственности жилой площади, на которой зарегистрированы родители, и желание собственников или нанимателей, проживающих с ними, либо владеющих этой жилой площадью.

До 14 лет дети проживают со своими родителями, усыновителями или опекунами. И они не вправе определить место своего жительства самостоятельно (ст. 20 ГК РФ). Если же родители проживают отдельно друг от друга, то место жительства ребенка они определяют сами, а при не достижении согласия, это делает суд с учётом интересов и мнения ребенка.

Ребенок, достигший 14-летнего возраста, уже может сам выбирать место своего жительства. Он, например, может проживать отдельно от родителей, у других родственников или иных лиц, но только с согласия своих законных представителей.

Однако из этого правила есть исключение: если дело касается опеки или попечительства, то опекун(попечитель) обязан проживать вместе с ребенком (п. 2 ст.36 ГК РФ). Раздельное проживание этих лиц возможно лишь с согласия органов опеки и попечительства и только после достижения ребенком 16 лет.

Однако, в целях защиты прав несовершеннолетних (п. 4 ст.292 ГК РФ), установлен особый порядок отчуждения жилого помещения, если в помещении проживают несовершеннолетние, то отчуждение допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

Таким способом защищаются жилищные права несовершеннолетних граждан, как наиболее нуждающихся в обеспечении гарантий этих прав.

Несовершеннолетние и приватизация

Участие несовершеннолетних детей в приватизации регламентируется ст. 2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". Этот Закон предусматривает право детей на участие в приватизации занимаемых их семьей жилых

помещений, причем приватизация жилья, где живут дети от 14 до 18 лет, осуществляется, только с их письменного согласия.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками жилья в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию занимаемых жилых помещений после достижения ими совершеннолетия (ч. 2 ст.11 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Для совершения сделок с приватизированным жильем, в котором проживают несовершеннолетние, требуется согласие органов опеки и попечительства (ст.3. Закона). Такое согласие требуется и тогда, когда дети в жилом помещении не проживают, но сохраняют право пользования им, а, так же, если они при приватизации имели равные с собственником права по пользованию этим жилым помещением.

В соответствии с этим положением, при оформлении договоров об отчуждении приватизированных жилых помещений, нотариус на основании справки жилищно-эксплуатационной организации (паспортного стола) должен был удостовериться, не проживают ли в отчуждаемом жилом помещении несовершеннолетние дети.

Отчуждение жилого помещения

С момента введения в действие общей части Гражданского Кодекса, т.е. с 1 января 1995 г., отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, стало допустимо только с согласия органа опеки и попечительства. В договоре об отчуждении жилых помещений в случаях, если собственниками (членами семьи собственника) жилого помещения являются несовершеннолетние дети, а также граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными, либо ограниченно дееспособными, как правило, должна быть сделана ссылка на реквизиты разрешения соответствующих органов. Установление факта того, что в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника этого жилого помещения, как правило, особой сложности не представляет. Для подтверждения состава членов семьи собственника нотариусами истребуется соответствующая справка жилищно-эксплуатационной организации или паспортного стола по месту нахождения отчуждаемого жилого помещения.

Несколько сложнее решается вопрос об отчуждении жилых помещений при отдельном проживании детей от родителей или от одного из них. Наличие у собственника отчуждаемого жилого помещения несовершеннолетних детей, следует помимо названной справки ЖЭУ устанавливать на основании записей о детях в паспорте собственника. При выявлении факта проживания несовершеннолетнего ребенка отдельно от родителей, необходимо установить его место жительства и обеспеченность жильем. Поскольку, в соответствии с п. 2 ст. 20 Гражданского Кодекса РФ, местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, а также граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей(родителей, усыновителей, опекунов), учитывая, что права несовершеннолетнего члена семьи собственника отчуждаемого жилого помещения могут быть нарушены, на совершение сделки по отчуждению жилого помещения целесообразно потребовать согласие органов опеки и попечительства и в тех случаях когда ребенок, являющийся членом семьи собственника жилого помещения, проживает не в отчуждаемом жилом помещении, а

отдельно (например, у бабушки). В противном случае сделка по отчуждению жилого помещения может быть признана недействительной!

Особый интерес представляет вопрос о правилах отчуждения доли в праве на жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние и не обладающие полной дееспособностью граждане. Если несовершеннолетний является участником общей собственности, то на распоряжение принадлежащей ему долей в праве общей собственности требуется согласие органов опеки и попечительства. Сложнее решается вопрос об отчуждении доли в праве общей собственности на жилые помещения, если в них проживают несовершеннолетние, не являющиеся участниками общей собственности. В соответствии с п. 4 ст. 292 Гражданского Кодекса РФ, согласие органов опеки и попечительства требуется на совершение сделки по отчуждению жилого помещения только в тех случаях, когда при отчуждении жилого помещения затрагиваются права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних и не полностью дееспособных граждан - членов семьи собственника. С учетом этого, согласие органов опеки и попечительства на совершение такой сделки требуется в случаях:

- на отчуждение в целом всего жилого помещения, находящегося в долевой собственности;
- на отчуждение доли в праве общей собственности на жилое помещение, принадлежащей законным представителям названных лиц.

Если законные представители приобретают права на жилое помещение, в котором проживают их несовершеннолетние дети (например, бабушка продает квартиру, в которой проживает ее несовершеннолетний внук, одному из родителей этого ребенка), такая сделка не затрагивает права и интересы ребенка, и согласия органов опеки и попечительства на ее совершение не требуется. Не требуется согласие органов опеки и попечительства в случае, если отчуждается доля в праве общей собственности на жилое помещение, не принадлежащая законным представителям проживающего в нем ребенка. Не следует забывать при этом о соблюдении права преимущественного приобретения доли в случае, если сделка по отчуждению носит возмездный характер. Важным требованием закона является необходимость указания в договоре купли-продажи (мены) перечня лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением с указанием их прав на пользование жилым помещением, либо информация, исходящая от собственника, о том, что подобные лица отсутствуют.

В соответствии со ст. 558 Гражданского Кодекса РФ указание в договоре перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после отчуждения жилого помещения, является существенным условием договора, без которого договор не может считаться заключенным. Смена собственника жилого помещения не может отражаться на жилищных правах членов его семьи, причем членов семьи как настоящих, так и бывших. Именно эти их права и закрепляются в договоре. Более того, законом защищаются жилищные права не только членов семьи последнего собственника помещения, непосредственно производящего продажу этого помещения.

Александр

Шестиков

Материал из газеты «Магнитогорский металл»