

Доронин Максим Александрович, студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
(НИУ «БелГУ»)

Цыбина Софья Сергеевна, студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
(НИУ «БелГУ»)

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н., доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
(НИУ «БелГУ»)

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ, КАСАЮЩИЕСЯ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

Аннотация. В статье рассматриваются отдельные аспекты правового регулирования и защиты жилищных прав несовершеннолетних в Российской Федерации. Анализируется комплексная межотраслевая природа этих прав, роль законных представителей и органов опеки и попечительства. Исследуются основные правоприменительные проблемы, возникающие в данной сфере, а также отдельные направления законодательной политики, направленные на усиление защиты прав детей.

Ключевые слова: Жилищные права несовершеннолетних, защита прав детей, органы опеки и попечительства, дети-сироты, материнский капитал, бывшие члены семьи собственника.

Право на жилище традиционно рассматривается в доктрине как одно из ключевых имущественных прав несовершеннолетних, занимающее особое место в силу первичного характера жилищной потребности. Реализация данного права строится на синтезе двух нормативных подходов: социально ориентированного жилищного законодательства и гражданско-правового регулирования, где приоритет отдаётся частному интересу. Как справедливо отмечают правоведы Л.Ф. Нетишинская и Н.С. Благодарова, «анализ законодательных положений об имущественных правах показал, что они выступают в качестве объекта гражданских прав в обязательственных правоотношениях, в частности, в качестве предмета залога, предмета залога обязательственных прав, при этом законодатель отождествляет имущественные права с правами требования» [1]. Применительно к детям, по мнению М.М. Курманбаева, «имущественные права детей – это вещные и обязательственные права, которые состоят из прав, принадлежащих каждому ребенку от рождения, и прав, приобретенных ребенком в результате получения наследства, подарка и т.д.» [2]. Жилищные права ребёнка регулируются комплексом отраслей – гражданским, жилищным и семейным правом, причём ключевое отличие гражданско-правового статуса несовершеннолетнего от семейно-правового заключается в оценке законодателем его самостоятельности: реализация правосубъектности напрямую зависит от установленных законом возрастных границ и критериев зрелости.



Несовершеннолетние относятся к числу наименее защищённых категорий населения, что обусловлено их возрастом, уровнем физической и умственной зрелости, а также необходимостью участия законных представителей в большинстве юридически значимых действий. Как указывает Е.Н. Селютина, «ребенок является особым субъектом права, что обусловлено рядом факторов, к числу которых можно отнести возраст ребенка, его личностные характеристики, участие законных представителей ребенка в реализации его прав и интересов в целях восполнения дееспособности» [3]. Несмотря на конституционные гарантии, закрепленные в ст. 40 Конституции Российской Федерации (например, ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации регламентирует, что «никто не может быть произвольно лишен жилища» [4]), жилищный вопрос остаётся одним из самых острых, а для несовершеннолетних - тем более, поскольку они представляют собой социально наименее защищённую группу населения.

В сфере сделок с недвижимостью объём правомочий несовершеннолетнего лица ставится в зависимость от его вещно-правового статуса. Законодательство различает: права несовершеннолетних, не наделённых титулом собственника, и права несовершеннолетних собственников (включая сособственников). Принадлежащее несовершеннолетнему право на жилище находит свою реализацию либо через абсолютное вещное право – право собственности, либо через ограниченное вещное право производного характера – право пользования. Развитие рынка недвижимости привело к многочисленным спорам между собственниками и пользователями, включая членов семьи и бывших членов семьи. Перед законодателем встала дилемма: кому отдавать приоритет - собственнику или пользователю? Показательна в этом отношении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), которая в первоначальной редакции с учетом разъяснений Верховного Суда РФ допускала выселение несовершеннолетних детей в качестве «бывших членов семьи» собственника, что повлекло массовые выселения. Как обоснованно замечает Е.С. Крутьень, «ребенок не может повлиять на те решения, которые принимаются его родителями (или иными законными представителями), а значит и не может самостоятельно обеспечить защиту своих конституционных прав, в том числе и жилищных» [5]. Хотя Верховный Суд впоследствии отменил данное разъяснение (в Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 20 февраля 2013 г. № 18-КГ13-3: «несовершеннолетние дети, вселенные родителями в занимаемое ими по договору социального найма жилое помещение, приобретают самостоятельное право на это жилье, не зависящее от прав их законных представителей» [6]), это не облегчило участь уже выселенных. Данная ситуация свидетельствует о необходимости в определенных случаях обеспечивать приоритет права на жилище пользователя перед частной собственностью при четком законодательном определении оснований такого приоритета.

При коммерческом найме вселение несовершеннолетних не требует согласия наймодателя (ст. 679 ГК РФ). В отношении служебного найма ситуация изменилась: если ст. 108 ЖК РСФСР не допускала выселения одиноких граждан с детьми без предоставления другого жилья, то ст. 103 ЖК РФ сохранила данную льготу для членов семьи работника силовых структур и умершего работника, «работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер» [7].

Отдельного обсуждения заслуживает реализация жилищных прав детей-сирот. Государство, хотя и с опозданием, обратило внимание на массовые нарушения прав этой категории, выразившиеся в утрате предоставленных жилых помещений. С 1 января 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ, который внёс принципиальное изменение: жильё сиротам предоставляется по договору найма специализированного жилого помещения на пять лет (с возможностью продления ещё на пять лет), причём собственником



остаётся муниципалитет. Это исключает приватизацию и продажу такого жилья. Так, в действующем законодательстве назрела настоятельная потребность: ЖК РФ должен не просто упоминать о правах детей-сирот, а полноценно закрепить всю их жилищную «экосистему» – от правомочий до конкретных инструментов. Ключевое звено здесь – прозрачный, работающий на практике правовой механизм, который гарантировал бы неприкосновенность и сохранность жилья, уже принадлежащего этой категории детей. С.А. Орешкина и А.А. Чашина на основании экспертного опроса специалистов органов опеки приходят к выводу, что реализация права на жильё детьми-сиротами сталкивается с многочисленными организационными и правовыми препятствиями: «нормативное регулирование не позволяет в полной мере решать вопрос предоставления жилья детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, нередко за восстановлением своих прав дети обращаются в суд» [8].

Несовершеннолетний может стать собственником жилого помещения по различным основаниям. При приватизации несовершеннолетние приобретают статус собственников и вправе участвовать в ней дважды: до и после 18 лет. Наиболее распространённым основанием приобретения жилья ребёнком сегодня выступает договор купли-продажи с использованием средств материнского (семейного) капитала. Согласно ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ, жильё, приобретенное на средства маткапитала, должно быть оформлено в общую собственность всех членов семьи: «лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению» [9]. Однако, как показывает практика, основной проблемой является недобросовестность законных представителей, не исполняющих данное обязательство.

Сделки с недвижимостью, затрагивающие права детей, совершаются законными представителями при обязательном контроле органов опеки и попечительства. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки только с письменного согласия родителей; при его отсутствии сделка ничтожна (ст. 26, 175 ГК РФ). В то же время, имеется проблема отсутствия чётких правовых механизмов, защищающих детей в случаях фиктивных сделок с недвижимостью, которые могут лишить ребёнка права на жильё. Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ введена обязательная нотариальная форма для сделок по отчуждению долей и недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним. Как отмечают А.Н. Левушкин и И.В. Долганова, «эти правила, конечно, усложняют подобные сделки, но следует подчеркнуть, что они направлены прежде всего не на усложнение гражданского оборота, а на более высокий уровень защиты интересов указанных лиц в силу их особенной дееспособности – это даст только положительный эффект в будущем» [10]. Родители малолетних не вправе без предварительного разрешения органов опеки совершать сделки, влекущие уменьшение имущества ребёнка; при ухудшении жилищных условий опека обязана вмешаться. В настоящее время наметилась устойчивая тенденция к усилению охранительной функции в отношении прав и законных интересов несовершеннолетних.

Проведенное в рамках настоящей работы исследование, посвященное анализу отдельных аспектов защиты жилищных прав несовершеннолетних в Российской Федерации, позволяет сформулировать следующие обобщающие положения.

Во-первых, жилищные права несовершеннолетних занимают особое место в системе имущественных прав детей, что обусловлено первичным характером жилищной потребности и комплексным межотраслевым регулированием (гражданское, жилищное, семейное право). Анализ нормативных положений и доктринальных подходов показывает, что правовой статус



ребенка в жилищной сфере строится на сочетании двух начал: признании за ним с рождения правоспособности (включая возможность иметь жилье в собственности или пользоваться им) и поэтапном наделении дееспособностью по мере взросления.

Во-вторых, несовершеннолетние объективно относятся к числу наименее защищенных категорий населения, поскольку самостоятельно не могут в полной мере реализовывать и защищать свои жилищные права, действуя через законных представителей. Это порождает риски злоупотреблений со стороны родителей или иных лиц, а также требует обязательного участия органов опеки и попечительства в качестве основного гаранта соблюдения интересов ребенка при совершении сделок с жилыми помещениями.

В-третьих, выявленные в ходе исследования правоприменительные проблемы (недобросовестность законных представителей при использовании средств материнского капитала, сложности с обеспечением жильем детей-сирот, коллизионные вопросы выселения несовершеннолетних как «бывших членов семьи» собственника, фиктивные сделки с недвижимостью) свидетельствуют о том, что существующий нормативный механизм нуждается в дальнейшем совершенствовании.

В-четвертых, позитивным направлением законодательной политики является усиление охранительных элементов: введение обязательной нотариальной формы для сделок с долями несовершеннолетних, переход к договору специализированного найма для детей-сирот (вместо приватизируемого жилья), уточнение судебной практики Верховным Судом РФ. Эти меры, при всей их сложности, направлены на повышение реального уровня защиты жилищных прав несовершеннолетних.

Список литературы:

1. Нетишинская Л. Ф., Благодарова Н. С. Имущественные права как объект гражданских прав // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. – 2019. – №. 6. – С. 61-63.
2. Курманбаев, М. М. Жилищные права несовершеннолетних // Право и практика. – 2018. – №. 2. – С. 180-185.
3. Селютин, Е. Н. Правовой статус ребенка как юридическая категория: понятие, структура, специальная правосубъектность // Вестник государственного и муниципального управления. – 2014. – №. 2-1. – С. 87-93.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 26.04.2026).
5. Крутень Е. С. Некоторые проблемы реализации жилищных прав несовершеннолетних и особенности их защиты // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – №. 5-3. – С. 73-75.
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20 февраля 2013 г. N 18-КГ13-3 // Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации. – URL: <https://www.vsrp.ru/files/14282/> (дата обращения: 26.04.2026).
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 26.04.2026).
8. Орешкина, С. А. Реализация жилищных прав детей-сирот как направление социальной политики Российской Федерации / С. А. Орешкина, А. А. Чащина // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. – 2024. – № 55(55).



9. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/ (дата обращения: 27.04.2026).

10. Левушкин А.Н., Долганова И.В. Новые нотариальные действия: современные реалии, оценка законодательных изменений и перспективы их правоприменения // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=105047#OOLi1IVo9S44Asdr1> (дата обращения: 28.04.2026).

