

**Савчук Арина Олеговна**, студентка,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»

**Пугачёв Петр Романович**, студент,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»

Научный руководитель:  
**Яковлев Валерий Иванович**,  
Доцент кафедры гражданского права и процесса,  
кандидат юридических наук,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»

## ТРУДНОСТИ ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ ЖИЛИЩНЫХ ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ЛИЦ

**Аннотация.** В статье рассматриваются ключевые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних в российском праве. Анализируются нормы Конституции РФ, гражданского, семейного и жилищного законодательства, а также трудности их практического применения. Особое внимание уделяется сделкам с жилыми помещениями, участию органов опеки, судебной защите детей и обеспечению прав детей-сирот. Сделан вывод о необходимости усиления правовых гарантий и более последовательного учета интересов ребенка в жилищных правоотношениях.

**Ключевые слова:** Несовершеннолетние, жилище, защита, опека, собственность, гарантии.

Защита жилищных прав несовершеннолетних остается одной из самых чувствительных тем в жилищном праве, поскольку здесь пересекаются сразу несколько правовых режимов: конституционные гарантии, семейно-правовой статус ребенка, гражданско-правовые правила о дееспособности и распоряжении имуществом, а также специальные нормы жилищного законодательства. Статья 40 Конституции РФ закрепляет право каждого на жилище, ст. 31 и 69 ЖК РФ определяют положение членов семьи собственника и нанимателя, ст. 292 ГК РФ защищает право пользования жилым помещением членами семьи собственника, а ст. 60 СК РФ исходит из необходимости охраны имущественных интересов ребенка. На этом фоне очевидно, что жилищное право несовершеннолетнего нельзя воспринимать как факультативное приложение к правам его родителей, это самостоятельный объект правовой защиты [6].

При этом специфика проблемы состоит не только в ценности самого блага, но и в способе реализации права. Несовершеннолетний редко действует самостоятельно, чаще его воля выражается через родителей, усыновителей, опекунов или попечителей. В литературе это обозначено весьма точно: "интересы несовершеннолетнего должны быть приняты во внимание его законными представителями" [3]. На практике именно в этой точке и возникает основной риск, поскольку формально взрослый действует от имени ребенка, но фактически решение может приниматься в интересах семьи в целом, одного из родителей или даже вопреки интересам самого несовершеннолетнего.

Сложность усиливается тем, что регулирование носит фрагментарный характер. А. Е. Чубукина справедливо пишет о "проблемных, недостаточно урегулированных и спорных аспектах" жилищных прав несовершеннолетних [6]. Эти аспекты проявляются особенно



отчетливо тогда, когда нужно ответить не на общий, а на прикладной вопрос: что именно должен проверить орган опеки, какие условия считать равноценными, в какой момент ребенок утрачивает или сохраняет право пользования жильем, как соотносятся регистрация, фактическое проживание и семейный статус. Из-за такой разрозненности правоприменение нередко движется не от ясной модели, а от частного случая.

Одна из наиболее конфликтных зон связана со сделками с жилыми помещениями, где несовершеннолетний является собственником, сособственником либо лицом, чьи права пользования затрагиваются косвенно. Здесь значение имеют ст. 37 ГК РФ, а также ст. 20 и 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве", которые требуют предварительного разрешения органа опеки и ограничивают отчуждение недвижимости подопечного. Однако само наличие разрешительной процедуры еще не гарантирует реальной защиты. Как показывают исследования, опасность возникает тогда, когда проверка сводится к документальной формальности и не затрагивает реальные условия будущего проживания ребенка [1].

Особенно показателен вопрос о критериях допустимости сделки. В статье А. Д. Бондарчука и Н. А. Столбина обращено внимание на неудачное расхождение терминологии: ст. 37 ГК РФ говорит об уменьшении имущества ребенка, тогда как закон об опеке акцентирует уменьшение стоимости имущества [1]. Это не чисто техническая разница. Возможна ситуация, когда помещение формально не становится меньше по площади, но объективно проигрывает по качеству, месту нахождения, инфраструктуре, техническому состоянию дома. Отсюда вытекает важный практический вывод: при защите жилищных прав несовершеннолетнего недостаточно сравнивать квадратные метры, необходимо оценивать весь комплекс условий проживания.

Отдельный круг проблем возникает при прекращении семейных отношений между взрослыми. Сам по себе развод родителей не прекращает прав ребенка, что прямо следует из ст. 55 СК РФ, а место жительства малолетнего по п. 2 ст. 20 ГК РФ связывается с местом жительства его законных представителей. В жилищных спорах это означает, что судьба права ребенка на жилое помещение не должна автоматически следовать за судьбой права одного из родителей. Верховный Суд РФ в определении от 16.08.2022 № 33-КГ22-6-К3 специально указал, что утрата родителем права пользования жилым помещением сама по себе не влечет утрату такого права несовершеннолетним [4].

В этом контексте особенно заметна проблема смещения фактического проживания и юридического статуса ребенка. После развода, конфликта в семье или выезда одного из родителей ребенок может временно проживать в другом месте, но это еще не означает отказ от прежнего жилого помещения. Между тем именно на этом строится немало исков о признании несовершеннолетнего утратившим право пользования, о снятии с регистрационного учета или об исключении его из числа лиц, имеющих право на жилое помещение. Такая практика опасна тем, что переводит центр тяжести с интересов ребенка на удобство собственника или иных взрослых участников конфликта. По сути, несовершеннолетний рискует потерять не только регистрацию, но и реальную гарантию жилищной стабильности [2].

Особое место занимает защита жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Здесь проблемы уже не сводятся к внутрисемейному конфликту или спору о сделке. Речь идет о выполнении государством прямой обязанности, закрепленной в ст. 8 и 8.1 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ. Научная литература показывает, что наиболее частые нарушения в этой сфере связаны с затягиванием предоставления жилья, нехваткой помещений специализированного фонда, несоответствием предоставляемого жилья требованиям благоустроенности и сложностями последующего судебного исполнения



решений [5]. Именно поэтому вопрос о жилищных правах детей-сирот является не только жилищным, но и ярко выражено гарантийным.

Не менее важна институциональная сторона проблемы. Защита прав несовершеннолетнего зависит от того, насколько согласованно действуют суд, прокуратура, органы опеки и попечительства, органы местного самоуправления и регистрационные органы. В литературе верно отмечено, что эффективность охраны во многом определяется компетентностью этих субъектов [3]. Слабое место системы состоит в том, что вмешательство государства часто носит уже восстановительный характер, когда нарушение произошло: ребенка сняли с учета, долю отчуждили, жилье не предоставили вовремя, спор перешел в суд. Между тем именно превентивная модель, когда риск выявляется до совершения юридически значимого действия, выглядит для данной категории дел более оправданной.

Если свести основные проблемы к наиболее устойчивым узлам, получится следующая картина: зависимость реализации права ребенка от воли взрослых, фрагментарность нормативного регулирования, неопределенность критериев равноценности жилья, формальный характер части согласовательных процедур, слабая превентивная защита и сложности с исполнением уже вынесенных решений. Отсюда вытекают и направления совершенствования: унификация терминологии ГК РФ и закона об опеке, закрепление в законе критериев "более благоприятных" и "не ухудшающих" условий, обязательная комплексная оценка нового жилья не только по площади, но и по качеству среды, усиление судебного контроля по спорам о выселении и снятии с регистрационного учета детей, а также повышение ответственности публичных органов за несвоевременное предоставление жилья детям-сиротам [6].

В итоге центральная проблема заключается не в отсутствии правовых норм как таковых, а в разрыве между декларированной повышенной защитой ребенка и тем, как эта защита реализуется в конкретной жизненной ситуации. Право несовершеннолетнего на жилище должно рассматриваться не как зависимое продолжение статуса родителей, а как самостоятельная ценность, требующая особого стандарта проверки, более строгих процессуальных гарантий и приоритета интересов ребенка перед имущественным удобством взрослых. Пока этот стандарт не станет устойчивой практикой, жилищные права несовершеннолетних будут оставаться зоной повышенного правового риска [5].

*Список литературы:*

1. Бондарчук, А. Д. Некоторые проблемы, связанные с защитой жилищных прав несовершеннолетних / А. Д. Бондарчук, Н. А. Столбин // Молодой ученый. 2023. № 18 (465). С. 303-305.
2. Загорулько, М. Ж. Обеспечения права несовершеннолетнего на жилище / М. Ж. Загорулько // Право и государство: теория и практика. 2024. № 4 (232). С. 294-296.
3. Ковалева, О. А. Осуществление некоторых принципов жилищного права в аспекте реализации прав несовершеннолетних в жилищных и гражданских правоотношениях / О. А. Ковалева, Е. С. Пышнова // Век качества. 2022. № 2. С. 211-225.
4. Крутень, Е. С. Некоторые проблемы реализации жилищных прав несовершеннолетних и особенности их защиты / Е. С. Крутень // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 5-3 (68). С. 73-75.
5. Николаева, К. С. Институт жилищных прав детей-сирот: проблемы юридических гарантий / К. С. Николаева // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2023. Т. 8. № 2. С. 121-130.
6. Чубукина, А. Е. Правовое регулирование жилищных прав несовершеннолетних / А. Е. Чубукина // Вестник Амурского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. 2023. № 102. С. 35-38.

