

Васютина Виктория Юрьевна

студентка

Научный руководитель

Яковлев Валерий Иванович

канд. юрид. наук, доцент, доцент

ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

г. Белгород, Белгородская область

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

***Аннотация:** статья посвящена анализу правового регулирования жилищных прав несовершеннолетних в Российской Федерации. Рассматриваются основные положения жилищного и семейного законодательства, обеспечивающие реализацию конституционного права подростков на жилище. Особое внимание уделено проблемам, связанным с защитой жилищных прав детей, включая недостатки механизмов контроля за сделками с недвижимостью и обеспечение жильем детей-сирот. Предлагается комплексный подход к совершенствованию законодательства и созданию межведомственных механизмов для эффективной защиты жилищных прав несовершеннолетних.*

***Ключевые слова:** жилищное право, несовершеннолетние, право на жилище, защита прав, сделки с недвижимостью, органы опеки и попечительства, материнский капитал.*

В настоящее время одной из основных потребностей человека является потребность в жилье. Удовлетворение данной первичной потребности человека является целью Российской Федерации как современного демократического правового государства.

Конституция Российской Федерации в ст. 40 закрепляет право каждого человека на жилище. В ней также сказано, что создание условий для осуществления права на жилище поощряется органами государственной власти, а также органами местного самоуправления Российской Федерации [1, ст. 40].

Несовершеннолетние, как и взрослые, нуждаются в реализации конституционного права на жилище. Основным правовым актом, регламентирующим жилищные правоотношения, является Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Чубукина А.Е. отмечает, что «одна из причин актуальности проблематики, связанной с реализацией жилищных прав несовершеннолетних, заключается в том, что такие лица еще окончательно не сформированы ментально, их юридическая осведомленность в отношении собственных прав и гарантий недостаточна. Все это обуславливает необходимость своевременной помощи несовершеннолетним в защите и реализации их прав и гарантий, в частности жилищных» [7, с. 36].

Семейный кодекс Российской Федерации (далее – СК РФ) устанавливает принципы семейного воспитания и обеспечения потребностей детей. Статья 65 СК РФ предусматривает, что родители обязаны обеспечить ребенку жилое помещение, соответствующее санитарно-гигиеническим нормам и условиям для нормального физического и психического развития [3, ст. 65]. Родители несут ответственность за содержание жилья и поддержание его в надлежащем состоянии. Если ребенок остается без попечения родителей, органы опеки и попечительства обязаны принять меры по обеспечению его жильем.

Дети регистрируются по месту жительства совместно с родителями или одним из них. Несовершеннолетний может быть зарегистрирован отдельно от родителей только с разрешения органов опеки и попечительства. Эта норма направлена на предотвращение случаев злоупотребления правами детей и нарушения их законных интересов.

Согласно статье 60 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), несовершеннолетние имеют право собственности на имущество, полученное ими по законным основаниям [3, ст. 60]. Крутень Е.С. пишет: «Несовершеннолетний может стать собственником недвижимого имущества различными способами: вследствие наследования по закону или завещанию, вследствие приватизации квартиры (к слову, участвовать в приватизации жилого помещения ребенок имеет право дважды: до и после 18 лет), вследствие договора дарения квартиры родственниками и так далее» [5, с. 73].

Однако реализация права собственности на жилище зависит от возраста ребенка. Согласно ст. 28 Гражданского кодекса Российской Федерации, дети до 14 лет не вправе самостоятельно распоряжаться своим имуществом, такие сделки совершаются родителями или иными законными представителями [2]. Согласно ст. 175 ГК РФ, подростки от 14 до 18 лет могут совершать некоторые сделки с недвижимостью с согласия родителей или попечителей [2]. Важно отметить, что любые сделки, касающиеся имущества несовершеннолетнего, должны быть направлены исключительно на защиту его интересов и улучшение условий проживания.

Несмотря на наличие развитого законодательства, регулирующего жилищные права несовершеннолетних, существуют проблемы, связанные с реализацией этих прав. Одной из ключевых проблем является отсутствие четких механизмов контроля за соблюдением прав детей при совершении сделок с недвижимостью. Часто встречаются случаи, когда родители или опекуны продают или сдают в аренду недвижимость, принадлежащую ребенку, без должного учета его интересов. Чубукина А.Е. пишет: «Нередки случаи, когда в то время как несовершеннолетний находится в детском доме, его сотрудники, опекуны несовершеннолетнего, исходя из материальной заинтересованности, заключают договор аренды жилой площади несовершеннолетнего. Естественно, что все это осуществляется без согласия самого несовершеннолетнего. Безусловно, такая ситуация не имеет ничего общего с законными действиями, необходимо выработать законодательные инструменты, пресекающие подобные случаи» [7, с. 37].

Хотя формально органы опеки и попечительства обязаны контролировать подобные сделки, на практике их контроль зачастую оказывается недостаточно эффективным. Это связано с перегруженностью сотрудников и отсутствием единых стандартов оценки целесообразности таких операций. Таким образом, возникает необходимость в создании более строгих процедур проверки действий взрослых относительно недвижимости, находящейся в собственности у детей.

Еще одной проблемой является недостаточная обеспеченность детей-сирот и оставшихся без попечения родителей жильем. Хотя государство обязуется предоставлять таким детям жилые помещения после достижения совершеннолетия, на практике часто возникают задержки и сложности с выделением необходимого жилья.

Помимо непосредственного предоставления жилья, государство должно заботиться о поддержании жилого фонда в пригодном для проживания состоянии. Но в случае с несовершеннолетними, особенно теми, кто остался без родительского попечения, существует проблема недостатка финансирования на ремонт помещений. Это ведет к ухудшению условий проживания, что негативно сказывается на здоровье и развитии детей [4].

Проблемным аспектом является и процедура реализации материнского капитала, порядок получения и расходования которого регулируется положениями Федерального закона от 29.12.2006 №256-ФЗ. Так, порядок распоряжения средствами материнского капитала указан в ст. 6 данного Закона. Но иногда возникают случаи незаконного использования материнского капитала. Например, родители могут не включить детей в число собственников недвижимости, купленной на эти средства. Это впоследствии создает проблемы при продаже такой недвижимости для обеих сторон сделки [6]. Чтобы избежать подобных ситуаций, необходимо усилить контроль со стороны соответствующих органов за расходованием средств материнского капитала и правильным юридическим оформлением сделок.

Таким образом, исследование показало наличие значительного числа недостатков в институте защиты жилищных прав несовершеннолетних. Чтобы обеспечить реализацию этих прав, требуется создание межотраслевого механизма, который будет охватывать гражданское, жилищное и семейное законодательство. Подход к решению этой проблемы должен быть комплексным, чтобы эффективно защищать и обеспечивать жилищные права детей.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 01.07.2020 №11-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2020. – №31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.10.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 №223-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – №1. – Ст. 16.
4. Буглимова О.В. Защита прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом / О.В. Буглимова, Е.В. Питько // Детство – территория безопасности: сборник материалов конференции (Москва, 17–18 ноября 2022 года). – М.: Саратовский источник, 2022. – С. 125–130. EDN ONHPEI
5. 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. DOI 10.24412/2500-1000-2022-5-3-73-75. EDN COSHMQ
6. Рыбалкина Ю.Д. Актуальные проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / Ю.Д. Рыбалкина // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – №106–6. – С. 98–100. DOI 10.18411/trnio-02-2024-333. EDN SVUGTI
7. Чубукина А.Е. Правовое регулирование жилищных прав несовершеннолетних / А.Е. Чубукина // Вестник Амурского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2023. – №102. – С. 35–38. DOI 10.22250/20730284_2023_102_35. EDN VMAMNZ