

# Protection of the child's housing rights and interests: current problems of theory and practice

O. G. Mirolubova<sup>1</sup>

<sup>1</sup>In Fidem Legal Agency, Yaroslavl, Russian Federation

DOI: 10.18255/2306-5648-2024-2-130-145

Research article  
Full text in Russian

The article is devoted to the actual problems of protecting the housing rights of minors. The author examines the norms of family and housing legislation, through which the housing interests of the child are ensured, paying special attention to their protection in conditions of an incomplete family (after the dissolution of the parents' marriage) and in the absence of parental care (protective mechanisms to ensure the rights and interests of orphans). The article analyzes the new provisions of the Family Code of the Russian Federation on "housing alimony" and the practice of their application, and also draws attention to the insufficiency of regulatory protection of housing rights and interests of a child in the alienation of a dwelling in which he lives without being the owner.

**Keywords:** residential premises; housing rights and interests; minors; orphaned children; children left without parental car

## INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Mirolubova, Olga G. | E-mail: [mirolya007@yandex.ru](mailto:mirolya007@yandex.ru)  
Cand. Sc. (Jurisprudence)

**For citation:** Mirolubova O. G. Protection of the child's housing rights and interests: current problems of theory and practice // Demidov Law Journal. 2024. Vol. 14, No. 2. P. 130-145. (in Russ.)

## Защита жилищных прав и интересов ребенка: актуальные проблемы теории и практики

О. Г. Миролюбова<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Юридическое агентство «Ин Фидем», Ярославль, Российская Федерация

DOI: 10.18255/2306-5648-2024-2-130-145

УДК 349.442

Научная статья

Полный текст на русском языке

Статья посвящена актуальным проблемам защиты жилищных прав несовершеннолетних. Автор исследует нормы семейного и жилищного законодательства, посредством которых обеспечиваются жилищные интересы ребенка, уделяя особое внимание их защите в условиях неполной семьи (после расторжения брака родителей) и в отсутствие родительского попечения (защитные механизмы обеспечения прав и интересов сирот). Анализируются новые положения Семейного кодекса Российской Федерации о «жилищных алиментах» и практика их применения, а также обращено внимание на недостаточность нормативно-правовой охраны жилищных прав и интересов ребенка при отчуждении жилого помещения, в котором он проживает, не будучи собственником.

**Ключевые слова:** жилое помещение; жилищные права и интересы; несовершеннолетние; дети-сироты; дети, оставшиеся без попечения родителей

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Миролюбова, Ольга Германовна

E-mail: [mirolya007@yandex.ru](mailto:mirolya007@yandex.ru)

Кандидат юридических наук, директор ООО «Юридическое агентство «Ин Фидем»

**Для цитирования:** Миролюбова О. Г. Защита жилищных прав и интересов ребенка: актуальные проблемы теории и практики // Демидовский юридический журнал. 2024. Том 14, № 2. С. 130-145.

Ребенок, особенно с определенного возраста (в градах 10, 14, 16 лет), рассматривается в доктрине в качестве активного субъекта права – конституционного, семейного, гражданского, трудового и т. д. [1–2], а некоторые семейноведы даже настаивают на его пассионарности<sup>1</sup> – в отличие от нормативно-правовых характеристик до Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ), которые квалифицировали «юридического недоросля» скорее в качестве объекта, а не субъекта правовой охраны и защиты, и не представляли собою положений о специальном правовом статусе несовершеннолетнего лица. В пространстве жилищного законодательства он по-прежнему воспринимается в качестве хотя и, безусловно, субъекта, но все же с акцентом на «подзащитность» и призывами законодателя ко всем уполномочен-

<sup>1</sup> См., например, статью Н. Н. Тарусиной в данном выпуске «Демидовского юридического журнала» – «Ребенок как субъект семейного права – от пассивного до пассионарного восприятия возможного и должного».

ным лицам обеспечивать охрану и защиту жилищных прав и интересов несовершеннолетнего гражданина, особенно в ситуации распада семьи, сиротства и других специальных обстоятельств.

1. Несмотря на закрепленные в ст. 54 СК РФ права ребенка жить и воспитываться в семье и проживать совместно со своими родителями, в современном обществе остро стоит проблема кризиса институтов брака и семьи. В 2022 году количество зарегистрированных браков составляет 1 050 000, а зарегистрированных разводов – 682 850<sup>2</sup>. Около половины распадающихся семей имеют, как минимум, одного несовершеннолетнего ребенка. Почти четверть (23 процента) из всех рожденных детей родились вне брака. В сложившейся ситуации несовершеннолетним не может быть гарантировано проживание и воспитание в полной семье, в связи с чем необходимо исследовать и укреплять правовые механизмы охраны и защиты их интересов, в том числе и жилищных.

Одним из таких защитных механизмов являются нормы п. 1 и 2 ст. 24 СК РФ, предусматривающие обязанность суда разрешить в бракоразводном процессе вопрос об определении места жительства ребенка или детей разводящихся супругов. Инициирование этого вопроса может исходить от супругов (путем представления в суд соглашения для его утверждения либо предъявления соответствующего искового требования) или от самого суда, который в отсутствие соглашения и иска должен принять по данному вопросу решение одновременно с расторжением брака. Данная норма постоянно подвергается критике в юридической науке, как не соответствующая процессуальному законодательству; более того, она и на практике, к сожалению, не работает (не в последнюю очередь по причине разной подсудности дел о расторжении брака и споров о детях). Однако законодатель тем не менее не исключает ее из СК РФ, подчеркивая тем самым ее важность в механизме защиты интересов ребенка. Очевидно, что при исключении этой нормы из ст. 24 СК РФ сама судебная форма расторжения брака утрачивает всякий смысл. Поэтому мы являемся сторонником сохранения данной нормы, согласования ее с нормами ГПК РФ и передачи всех бракоразводных дел (при наличии у супругов несовершеннолетних детей) на рассмотрение районных судов.

Судебные дела об определении места жительства ребенка (в порядке ст. 24 или 65 СК РФ) носят комплексный характер. При их разрешении суд рассматривает целый спектр вопросов, в частности исследует не только жилищные условия каждого из родителей ребенка, их имущественное положение, но и личные взаимоотношения ребенка с каждым из родителей, личностные качества родителей, характер и режим их работы, возраст и состояние здоровья ребенка, количество детей в семье, отношения между ними, наличие других родственников и т. д. и т. п. Цель такого процесса – установить, проживание с которым из родителей наиболее соответствует наилучшим интересам ребенка, т. е. выбрать «опекающего» родителя, а не просто лучшее жилое помещение из предложенных, ответить на вопрос «с кем», а не «где». При этом обеспечение наилучших интересов ребенка подразумевает в том числе сохранение ребенку, насколько это возможно, прежнего уровня и условий жизни, которые были у него до распада семьи.

<sup>2</sup> См.: Данные Федеральной службы государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/co№№ect/rosstat\\_mai№/rosstat/ru/statistics/population/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/co№№ect/rosstat_mai№/rosstat/ru/statistics/population/#) (дата обращения: 11.03.2024).

В действующем законодательстве закреплено несколько способов защиты жилищных прав и интересов несовершеннолетних при разводе их родителей. Первый способ – это сохранение за ребенком права пользования жилым помещением, в котором он проживал до расторжения брака родителей. Он прямо не предусмотрен законом, а выработан судебной практикой и закреплен в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ<sup>3</sup> и заключается в неприменении нормы ч. 4 ст. 31 ЖК о прекращении права пользования жилым помещением к несовершеннолетним детям собственника в связи с прекращением между ними семейных отношений. Пленумом ВС РФ сформулирована правовая позиция, согласно которой расторжение брака родителей, признание его недействительным, раздельное проживание родителей не влияют на жилищные права ребенка. Указанная позиция хотя и относится к применению жилищного законодательства, однако базируется именно на семейном законодательстве, в соответствии с которым несовершеннолетние дети не могут быть признаны бывшими членами семьи своих родителей, в том числе и родителя, проживающего отдельно от ребенка. Кроме того, согласно позиции Верховного Суда, поскольку родители несут равные обязанности по содержанию своих детей (ст. 80 СК РФ), ребенок до достижения совершеннолетия сохраняет право пользования жилыми помещениями обоих родителей независимо от того, с кем из них он в настоящее время проживает.

Анализ данной правовой позиции позволяет прийти к выводу о наличии у ребенка права пользования жилыми помещениями каждого из родителей, имеющего вещно-правовую природу. Однако, как справедливо замечают ученые, данное право не закреплено в законодательстве ни одной из отраслей, в связи с чем возникает вопрос о его природе: считать ли его самостоятельным правом, ограничивающим право собственности родителей, либо отражением обязанности родителей по содержанию ребенка?

Анализируемый нами способ защиты не безупречен, в связи с чем он неоднократно подвергался критике со стороны ученых [3, с. 77–79]. По мнению С. И. Сусловой, статус «вечного члена семьи» для ребенка скорее не благо, а проблема, поскольку он блокирует реализацию права на обеспечение другим жилым помещением со стороны алиментобязанного родителя [4]. Кроме того, он далеко не всегда эффективен, поскольку наилучшим интересам ребенка может и не соответствовать проживание с родителем – собственником жилья. Но сохранение за вторым родителем права постоянного пользования квартирой бывшего супруга законом не предусмотрено. Даже в случае сохранения за ним права на временное проживание в спорном жилом помещении до достижения ребенком совершеннолетия по решению суда реализовать его в реальности бывает весьма затруднительно, а иногда – совершенно невозможно (как, например, при явных конфликтных отношениях или при вселении собственником своего нового супруга, рождении новых детей). В результате ребенок бывает вынужден выехать из жилого помещения вместе с родителем – не собственником.

И. А. Михайлова, оценивая эффективность указанных норм, также приходит к выводу, что при сохранении права пользования жилым помещением за бывшей

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // ВВС РФ. 2009. № 9.

супругой неизбежно возникает коллизия интересов собственника и других членов распавшейся семьи (бывшей жены и оставшихся на ее попечении детей). Возлагаемая на собственника обязанность по-прежнему проживать с бывшей женой существенно нарушает его правомочия, однако, по мнению автора, ее следует рассматривать как ограничение права собственности в целях приоритетной защиты прав ребенка [5, с. 62]. Указанный вывод, безусловно, является правильным, однако, как правило, такое совместное проживание членов прежней семьи в жилом помещении вместе с собственником создает длительную и неразрешимую конфликтную ситуацию, которая наносит существенный вред благополучию ребенка. Поэтому нам представляется, что сохранение за ребенком и бывшей супругой права пользования жилым помещением – это полумера, неэффективный механизм защиты. Возможно, в определенных исключительных случаях необходима такая мера ограничения права собственника, которая бы предписывала ему временно покинуть жилое помещение на период проживания в нем членов бывшей семьи. Но полагаем, что ни отечественный законодатель, ни правоприменитель к таким мерам пока не готовы.

Ярким примером подобной коллизии интересов является следующее дело. Собственник жилого помещения С. О. обратился в суд с иском к бывшей жене С. Т. о признании утратившей право пользования жилым помещением. До расторжения брака семья в составе супругов и двоих детей проживала в спорной квартире, принадлежащей С. О. на основании договора о приватизации, а после расторжения брака С. Т. выехала из квартиры к своей матери, фактически отказавшись от права пользования. С. Т. предъявила встречный иск в интересах своих и несовершеннолетней дочери С. Е. О. о признании права постоянного бессрочного пользования спорным жилым помещением, устранении препятствий в пользовании, вселении в жилое помещение вместе с дочерью. Встречный иск мотивирован тем, что на момент приватизации квартиры С. Т. проживала в ней, имела равные с С. О. права, но в приватизации не участвовала. Выехала из квартиры под принуждением С. О., который создал ей невыносимые условия, вселив свою сожительницу с тремя детьми. Другого жилья С. Т. с ребенком не имеет ни в собственности, ни в социальном найме, у нее отсутствует возможность обеспечить себя и ребенка жилым помещением. По месту жительства своей матери С. Т. также не может постоянно проживать ввиду стесненных условий. Судом удовлетворен первоначальный иск, в удовлетворении встречного иска отказано на том основании, что в момент приватизации отсутствовала регистрация С. Т. в спорном жилом помещении, в связи с чем право бессрочного пользования им она не приобрела. Суд также пришел к выводам о прекращении права пользования жилым помещением у С. Т. как бывшего члена семьи собственника и о невозможности сохранения за ней права пользования на определенный срок, поскольку жилое помещение необходимо собственнику для личного проживания, с учетом факта создания новой семьи и вселения новых членов семьи в квартиру. В спорном жилом помещении отсутствует возможность для проживания бывшей супруги с дочерью, поскольку ребенку не могут быть обеспечены надлежащие условия для развития и воспитания. При этом, как указал

суд, права несовершеннолетней подлежат защите путем предъявления в ее интересах требований, основанных на п. 1 ст. 86 СК РФ<sup>4</sup>.

Таким образом, из приведенного примера очевидно, что даже при наличии у ребенка права пользования жилым помещением своего родителя оно далеко не во всех случаях может быть реализовано и защищено решением суда.

А существует ли (сохраняется ли) данное право, если родитель ребенка сам собственником жилого помещения не является? Как отмечает Е. И. Самойлов, в таких ситуациях признание за несовершеннолетним права на проживание в чужом жилом помещении совместно с одним из родителей будет происходить при помощи решения суда [6, с. 154]. Судебная практика по таким спорам весьма неоднозначна. Решение зависит от обстоятельств конкретного спора и от многих факторов, прежде всего от признания ребенка членом семьи собственника жилого помещения, а также от наличия или отсутствия у родителя возможности обеспечить себя и ребенка другим жилищем.

Другим способом защиты жилищных интересов несовершеннолетних является право требовать обеспечения их за счет родителя – собственника, несущего алиментные обязательства, другим жилым помещением (абз. ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). В свете изложенной выше правовой позиции Пленума ВС РФ не совсем понятно, каким образом это право может быть реализовано в интересах ребенка, если он не признается бывшим членом семьи родителя-собственника? Полагаем, что данной нормой суд может руководствоваться в случае, если установит, что дальнейшее проживание ребенка в квартире, принадлежащей одному из родителей, невозможно или существенно нарушает его интересы. Пленум Верховного Суда РФ в п. 16 Постановления от 02.07.2009 № 14 разъяснил, что суд принимает такое решение исходя из баланса интересов сторон. Законом не определено право, на котором суд может обязать собственника жилого помещения предоставить другое жилье бывшему члену семьи, и размер такого помещения. В соответствии с позицией Пленума ВС РФ право может быть любым, как пользование, так и собственность (по усмотрению суда), при этом суд должен указать в решении лишь минимальный размер предоставляемого помещения. Правоприменительная практика в одних случаях определяет минимальный размер исходя из нормы предоставления<sup>5</sup>, а в других – применяет по аналогии норму ч. 1 ст. 89, которая устанавливает, что жилое помещение, предоставляемое гражданам в связи с выселением, должно быть равнозначно по общей площади ранее занимаемому<sup>6</sup>. В отношении бывшего супруга такая обязанность может возникнуть у собственника жилого помещения только при условии, если он исполняет в отношении этого лица алиментные обязательства. В юридической науке высказываются обоснованные сомнения в исполнимости таких решений суда с учетом цен на жилые помещения [5, с. 62]. Таким образом, хотя данный способ защиты иногда применяется судом, его эффективность тоже весьма низкая.

<sup>4</sup> Решение Железнодорожного районного суда г. Симферополя (Респ. Крым) от 23.07.2020 № 2-183/202. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 11.03.2024).

<sup>5</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.07.2021 № 5-КГ21-72-К2 // СПС Консультант Плюс.

<sup>6</sup> Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 06.02.2020 по делу № 88-2903/2019 // СПС Консультант Плюс.

Третий способ защиты появился сравнительно недавно и был закреплен в новой редакции статьи 86 СК РФ (введенной федеральным законом 06.02.2020 № 10-ФЗ). Он заключается в возложении на родителя, проживающего отдельно от несовершеннолетнего ребенка (или детей) и уплачивающего алименты на его (их) содержание, дополнительных расходов на ребенка в случае отсутствия у ребенка и другого родителя пригодного для постоянного проживания жилого помещения. Данный способ защиты, по нашему мнению, следует оценить как прогрессивный и потенциально эффективный, но его применение вызывает целый ряд вопросов. Так, не вполне ясно, что подразумевал законодатель под отсутствием жилого помещения: отсутствие его в собственности, в социальном найме или найме жилого помещения жилищного фонда социального использования у родителя, с которым проживает ребенок, или отсутствие его в принципе, в том числе и на основании договора коммерческого или специализированного найма? Кроме того, в чем конкретно могут заключаться расходы, которые суд вправе возложить на второго родителя ребенка: расходы по найму жилья и (или) оплате коммунальных услуг или в том числе и расходы по оплате части ипотечного займа (кредита) на приобретение жилья в интересах ребенка? А также пока неясно соотношение данного способа защиты с первыми двумя (являются ли они альтернативными или могут применяться в совокупности, осуществляется ли выбор способа защиты опекающим родителем по его усмотрению или в зависимости от конкретных обстоятельств и т. д.).

Разъяснения на уровне Постановления Пленума ВС РФ или обобщения практики Верховным Судом о применении новой редакции указанной нормы пока отсутствуют. Но тем не менее практика применения данного положения начинает формироваться, и ее анализ показывает, что суды применяют его с осторожностью, что связано с его исключительным характером. Как правило, суды удовлетворяют иски о взыскании со второго родителя дополнительных расходов на компенсацию оплаты найма (аренды) жилья и коммунальных услуг. Так, например, Кстовский городской суд Нижегородской области решил взыскать с отца двоих детей в пользу их матери дополнительные расходы в размере 1/3 от стоимости аренды жилого помещения и коммунальных услуг ежемесячно из расчета половины суммы указанных расходов, приходящихся на долю детей<sup>7</sup>. Судом учтено, что мать несовершеннолетних не обеспечена жилым помещением ни на праве собственности, ни на праве социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и вынуждена была арендовать квартиру для обеспечения детей жилищем. В части оплаты коммунальных услуг суд руководствовался разъяснением Пленума Верховного Суда, согласно которому в случае, если собственником жилого помещения (доли) является несовершеннолетний, то обя-

<sup>7</sup> Решение Кстовского городского суда Нижегородской области от 30.07.2020 по делу № 2-1790/2020. URL: [sudact.ru](https://sudact.ru) (дата обращения: 11.03.2024). См. также: Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ (Респ. Бурятия) от 1 июля 2020 г. по делу № 2-2720/2020; Решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 20 июля 2020 г. по делу № 2-4334/2020. URL: [sudact.ru](https://sudact.ru) (дата обращения: 11.03.2024).

занность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг несут его родители независимо от факта совместного с ним проживания<sup>8</sup>.

В то же время в отдельных случаях суды отказывают во взыскании дополнительных расходов на наем жилья и коммунальные услуги, мотивируя отказ тем, что такие расходы не носят исключительного характера. Так, вступившим в законную силу решением суда отказано матери двоих детей в удовлетворении иска к бывшему мужу, поскольку у истца, ответчика и детей имеется в долевой собственности жилой дом, приобретенный в период брака. По мнению суда, истцом не доказана невозможность проживания ее с детьми в указанном жилом доме и необходимость переезда в другой населенный пункт и найма там другого жилья<sup>9</sup>.

Требования о взыскании расходов на приобретение жилого помещения суды, напротив, как правило, остаются без удовлетворения. Так, судом апелляционной инстанции было отменено решение районного суда о взыскании с отца двоих детей в пользу их матери части расходов, понесенных ею на приобретение жилого помещения с использованием кредита и средств материнского капитала. Апелляционный суд пришел к выводу, поддержанному кассационной инстанцией, что доли несовершеннолетних детей на момент рассмотрения спора не выделены, а нотариальное обязательство оформить в собственность детей по 1/5 доле в приобретенном жилом помещении превышает размер их долей в праве на средства материнского капитала. В то же время оформление в собственность детей долей, соответствующих их долям в праве на сумму материнского капитала – обязанность истца как получателя материнского капитала в силу закона. Таким образом, истцом не доказан размер расходов, понесенных им для приобретения жилого помещения детям<sup>10</sup>. В другом деле суд пришел к выводу, что норма ст. 86 СК РФ предусматривает возмещение расходов на проживание ребенка, а не на покупку недвижимости вторым родителем<sup>11</sup>.

Очевидно, что критерии применения анализируемого законоположения нуждаются в конкретизации, как минимум, на уровне разъяснений Пленума ВС РФ.

По обоснованному мнению Е. А. Чефрановой, расходы на обеспечение ребенка жилым помещением по своей природе относятся к алиментам, поскольку жилище это жизненно важное для ребенка благо (так же как пища, одежда, лечение), затраты на которое носят регулярный периодический характер, в них отсутствует признак исключительности. Решение проблемы недостаточности традиционно взыскиваемых алиментов для компенсации расходов на жилище указанный автор видит в пересмотре размера алиментов и отходе от долевого принципа его определения [7, с. 24].

<sup>8</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 8.

<sup>9</sup> Решение Шебекинского районного суда Белгородской области от 29.03.2022 по делу № 2-524/2022 URL: sudact/ru (дата обращения: 11.03.2024).

<sup>10</sup> Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 06.07.2021 по делу № 8Г-14555/2021 (№ дела в 1 инстанции 2-236/2020) // СПС Консультант Плюс.

<sup>11</sup> Решение Ессентукского городского суда Ставропольского края от 21.07.2020 г. по делу № 2-1006/2020 URL: sudac/ru (дата обращения: 11.03.2024).

В то же время полагаем, что логику законодателя (включение расходов на наем (аренду) жилого помещения в состав дополнительных расходов, а не в состав алиментов) можно объяснить тем, что не во всех случаях у родителя с ребенком (детьми) отсутствует жилое помещение, в связи с чем ему требовалась бы компенсация таких расходов со стороны второго родителя. В этом смысле расходы на жилое помещение, по сравнению с расходами на пищу и одежду, можно считать исключительными.

Е. А. Чефранова не согласна с правоприменительной практикой в части отказа в удовлетворении требований о частичной компенсации расходов на приобретение жилья в собственность несовершеннолетних (в том числе долевою), указывая на исключительность такой ситуации, если она связана с отсутствием жилого помещения у ребенка [7, с. 25]. Тем не менее у нас вызывает сомнение исполнимость таких решений в случае их принятия судом с учетом высоких цен на жилую недвижимость. Потребность ребенка в жилище можно реализовать не только посредством приобретения его в собственность. Компенсация расходов на аренду жилья, на наш взгляд, оптимальный вариант при отсутствии добровольного исполнения своей обязанности отдельно проживающим родителем.

Что касается компенсации расходов на оплату содержания жилья и коммунальных услуг, Е. А. Чефранова справедливо замечает, что в законодательстве отсутствует норма, прямо устанавливающая обязанность родителя, проживающего отдельно от ребенка и уплачивающего алименты на его содержание, оплачивать за ребенка расходы на содержание жилья и коммунальные платежи [7, с. 22]. В настоящее время суды, удовлетворяя такие требования, ссылаются на п. 28 указанного выше Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22, особо отмечая, что такие расходы должны нести оба родителя, независимо от уплаты алиментов, и компенсация таких расходов не может засчитываться в счет алиментов. Вышеуказанный автор полагает, что такая практика безупречна, так как расходы на содержание жилья и коммунальных услуг, являясь текущими и постоянными, не обладая свойством исключительности, не могут взыскиваться с плательщика алиментов сверх алиментов в качестве дополнительных расходов на основании ст. 86 СК РФ. Вместе с тем в соответствии с жилищным законодательством обязательства по оплате содержания жилья и коммунальных услуг солидарно с собственником несут дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи. Аналогичная солидарная обязанность по оплате найма жилого помещения, содержания жилья и коммунальных услуг предусмотрена для нанимателя жилого помещения по договору социального найма и дееспособных и ограниченно дееспособных членов его семьи. Данное правило в силу ч. 2 ст. 91.8 ЖК РФ применяется и к членам семьи нанимателя по договору найма жилого помещения в наемном доме социального использования. Отсюда следует, во-первых, что на несовершеннолетних не возложена такая обязанность, во-вторых, что обязанность по внесению таких платежей связана именно с проживанием в данном жилом помещении [7, с. 25]. Заметим, что в научной литературе высказываются предложения о включении в число субъектов солидарной ответственности несовершеннолетних членов семьи в возрасте от 14 до 18 лет в целях согласования норм жилищного права с нормами ГК РФ о дееспособности данной категории граждан [8, с. 172], но до настоящего времени изменения в ЖК РФ не внесены. Должен ли отдельно проживающий родитель

участвовать в таких расходах? Полагаем, что все-таки должен – прежде всего в части расходов на содержание жилья, приходящихся на долю ребенка-собственника. В части оплаты коммунальных услуг, хотя ЖК РФ и не устанавливает обязанности несовершеннолетних членов семьи собственника или нанимателя по их оплате, ребенок тем не менее фактически является потребителем этих услуг, в связи с чем несправедливо возлагать бремя расходов по оплате коммунальных услуг, потребляемых несовершеннолетним, только на совместно проживающего с ним родителя. Поэтому полагаем, что указанное выше разъяснение Пленума ВС РФ является правильным, но требует нормативного закрепления. Другое дело, что при более гибком подходе к определению размера алиментов, взыскиваемых в пользу ребенка, эти расходы могли бы учитываться в их содержании.

2. При отчуждении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, степень правовой охраны их жилищных интересов зависит от их правового положения по отношению к объекту жилищных прав.

Так, если ребенок является собственником жилого помещения, в том числе долевым, то совершение сделок по распоряжению таким жилым помещением находится под контролем органа опеки и попечительства. Нормы законодательства, регулирующие указанные отношения, содержат ряд недостатков, на которые мы обращали внимание ранее [9, с. 99–102]. Во-первых, ст. 26 ГК РФ, регулирующая дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, в отличие от ст. 28 не содержит ссылки на п. 2 ГК РФ, требующий согласия органа опеки и попечительства на совершение сделок с имуществом указанных лиц. Во-вторых, ч. 3 ст. 37 ГК РФ содержит категорический запрет на совершение опекуном, попечителем, их супругами и близкими родственниками сделок с подопечным, а также на представление интересов подопечного при совершении сделок или ведении судебных дел, если другой стороной сделки или спора является супруг или близкий родственник опекуна или попечителя. Данный запрет распространяется и на родителей ребенка. Императив этой нормы во многих ситуациях создает препятствия в совершении таких сделок, даже направленных на улучшение положения несовершеннолетнего, преодолеть которые можно только в судебном порядке. Полагаем, что необходимо снять императив, сделав норму более гибкой и позволив органу опеки и попечительства при согласовании сделки с имуществом несовершеннолетнего, совершаемой между ребенком и родителем (другим законным представителем), оценивать, насколько сделка соответствует интересам ребенка, и в случае, если она направлена к выгоде ребенка, давать согласие на ее совершение.

Если ребенок является членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, то при обмене этого жилого помещения действует охранительный механизм ч. 4 ст. 72 ЖК РФ, предусматривающий согласование договора об обмене жилыми помещениями с органом опеки и попечительства, нарушение которого влечет признание сделки недействительной в порядке ч. 1 ст. 75 ЖК РФ.

При выселении из жилого помещения нанимателя и членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения на основании п. 1 ст. 4 ст. 83 в порядке ст. 90 ЖК РФ суд обязан установить отсутствие уважительных причин невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно правовой позиции, сформулированной в п. 38 Постановления Пле-

нума ВС РФ № 14<sup>12</sup>, к уважительным причинам невнесения платы может быть отнесено, в числе прочих, наличие в составе семьи несовершеннолетних детей.

Но в случае, когда ребенок является членом семьи собственника жилого помещения, его правовое положение при отчуждении жилого помещения видится неопределенным и не обеспеченным механизмом правовой охраны. Согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ в редакции, действующей с 01.03.2005, согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний член семьи, требуется только в тех случаях, когда такой ребенок находится под опекой или лишен родительского попечения, о чем известно органам опеки. В первоначальной редакции нормы указанное требование распространялось на все случаи, однако законодатель, опираясь на принцип невмешательства государства в семейную жизнь и презумпцию добросовестности родителей, исключил применение этого правила по отношению к детям, находящимся на родительском попечении.

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 08 июня 2010 г. № 13-П (по жалобе гр-ки В. В. Чадаевой) смягчил означенный «защитный нигилизм» нормативного положения п. 4 ст. 292, однако не счел возможным объявить ее норму неконституционной и не рекомендовал законодателю внести в нее изменения, направленные на оптимизацию охраны обсуждаемых жилищных интересов, адресовав, по сути, разрешение конфликтных ситуаций на усмотрение судебных инстанций. В результате обсуждаемая норма по-прежнему не охватывает всего спектра охраны и защиты жилищных прав и интересов детей, позволяя запустить необходимый охранительный механизм лишь по факту их нарушения [10, с. 42].

После принятия Конституционным Судом РФ указанного Постановления ожидало появилась соответствующая судебная практика, однако далеко не однозначная. Так, Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ было отменено определение суда апелляционной инстанции и оставлено в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований нового собственника квартиры о признании несовершеннолетней Ш. (дочери бывшего собственника, проживавшей в квартире с рождения, зарегистрированной в ней и не имевшей другого жилья) утратившей право пользования жилым помещением в связи с переходом права собственности на него по договору купли-продажи. Суд указал, что сделкой купли-продажи жилого помещения нарушены жилищные права несовершеннолетней Ш.<sup>13</sup> Тем самым была осуществлена формальная защита права ребенка, однако полного восстановления означенного нарушенного права не произошло, так как мать девочки была выселена из квартиры, сделка не оспорена, право собственности перешло к покупателю.

Таким образом, норма п. 4 ст. 292 ГК с учетом позиции Конституционного Суда РФ приобрела еще и правовую неопределенность (в ее негативном значении). Действующая редакция данной нормы не гарантирует защиту интересов несовершеннолетнего члена семьи продавца в каждом случае и в то же время не дает теперь никаких гарантий устойчивости сделки покупателю. Поэтому пола-

<sup>12</sup> Постановление Пленума Верховного Суда от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2009, № 9.

<sup>13</sup> Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013. № 4-КГ 13-2 // СПС Консультант Плюс.

гаем целесообразным внести изменения в п. 4 ст. 292 ГК РФ в целях превращения заложенного в ней защитного механизма (потенциального и весьма неопределенного) в стабильный охранительный.

3. Если обязанность по жилищному обеспечению детей, проживающих в родительских семьях, возложена на их родителей, а государство лишь оказывает помощь и содействие таким семьям и осуществляет необходимый контроль за соблюдением прав несовершеннолетних, то жилищные интересы детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в полной мере находятся под охраной государства. Во исполнение ч. 3 ст. 40 и ст. 7 Конституции РФ государство принимает на себя обязанность по жилищному обеспечению таких лиц, нуждающихся в жилище. Правовой основой предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, являются ст. 109.1 ЖК РФ (и другие нормы раздела 4) и ст. 8, 8.1 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ<sup>14</sup>. В статье 1 указанного закона определены субъекты права на предоставление жилых помещений: 1) дети-сироты, 2) дети, оставшиеся без попечения родителей, 3) лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. «Дети-сироты» – это лица в возрасте до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель. «Дети, оставшиеся без попечения родителей» – более широкое понятие, которое охватывает все жизненные обстоятельства, вследствие которых ребенок лишен родительского попечения (лишение родительских прав, ограничение в родительских правах, объявление родителей умершими или признание их безвестно отсутствующими, недееспособными (ограниченно дееспособными), установление судом факта утраты родительского попечения, отбывание родителями наказания в виде лишения свободы, заключение под стражу, отказ родителей забрать ребенка из медицинского или образовательного учреждения, когда единственный родитель или оба родителя неизвестны и др.). «Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без родительского попечения» – это лица в возрасте от 18 до 23 лет, соответствующие признакам одной из вышеуказанных категорий.

Государство принимает на себя обязанность однократно предоставить гражданам из указанных категорий жилое помещение по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда за счет средств субъекта Российской Федерации, в котором такой гражданин состоит на учете в специальном списке в целях предоставления жилого помещения. Порядок формирования списка установлен Правительством РФ<sup>15</sup>.

Жилое помещение предоставляется гражданину РФ по достижении им возраста 18 лет при наличии одного из следующих условий:

- гражданин не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя;
- гражданин не имеет жилого помещения в собственности;

<sup>14</sup> Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // Собрание законодательства РФ. 23.12.1996. № 52, ст. 5880.

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ от 04.04.2019 № 397 «О формировании списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей ...» // Собрание законодательства РФ. 2019. № 15, ч. IV, ст. 176.

- проживание в ранее занимаемом жилом помещении на праве собственности или на основании договора социального найма невозможно (жилое помещение признано непригодным для проживания; невозможность совместного проживания гражданина в ранее занимаемом помещении с другими лицами; уровень обеспеченности жилым помещением менее учетной нормы на 1 человека; иные обстоятельства, установленные законами субъектов РФ).

Предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным, в виде жилого дома или квартиры, общей площадью не менее нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма жилого помещения. Срок действия договора найма специализированного жилого помещения пять лет. По истечении указанного срока с гражданином заключается договор социального найма на занимаемое им жилое помещение. Однако в случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о трудной жизненной ситуации нанимателя (отсутствие дохода, наличие долгов, хронический алкоголизм или наркотическая зависимость, судимость за умышленное преступление, нездоровая социальная среда и др.), договор найма специализированного жилого помещения может быть перезаключен на такой же срок. Типовой договор найма специализированного жилого помещения утвержден Постановлением Правительства РФ<sup>16</sup>.

Ранее (до 01.01.2013) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, жилые помещения предоставлялись во внеочередном порядке сразу в социальный наем. Внесенные законодателем изменения были продиктованы жизненной ситуацией данной категории лиц, которая является в крайней степени социально уязвимой ввиду отсутствия семейного воспитания и низкого уровня социализации. Такие граждане, получив жилое помещение в социальный наем и, как следствие, право на его приватизацию, часто становились жертвами мошенников и теряли единственное жилье. Предусмотренный действующей редакцией закона порядок создает для данных лиц дополнительную гарантию защиты их жилищных интересов, устанавливая дополнительный «буферный» 5-летний период, в течение которого они не могут распорядиться занимаемыми жилыми помещениями.

Согласно ч. 3-4 ст. 109.1 ЖК РФ наниматель вправе вселить в предоставленное ему жилое помещение своего супруга и несовершеннолетнего ребенка, которые в случае смерти нанимателя приобретают право заключить с уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ договор социального найма в отношении данного жилого помещения. Указанные нормы были введены Федеральным законом от 29.07.2018 № 267-ФЗ в целях обеспечения жилищных интересов несовершеннолетних детей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, поскольку ранее члены семьи таких лиц не приобретали права самостоятельного пользования специализированным жилым помещением и в случае смерти нанимателя подлежали выселению из него без предоставления другого жилья.

<sup>16</sup> Постановление Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 28, ст. 3826.

За период действия новой редакции закона № 159-ФЗ выявились пробелы, коллизии в правовом регулировании, восполняемые и разрешаемые судебной практикой, которая была обобщена Верховным Судом в 2020 году в соответствующем тематическом Обзоре<sup>17</sup>. Верховным Судом разъяснены спорные вопросы применения закона, предпринята попытка устранить неопределенность норм. К наиболее интересным выводам относятся следующие:

1) не имеет правового значения в целях применения специального закона возможность проживания лица из данных категорий в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности другому лицу (в том числе в качестве члена семьи собственника). Такой гражданин признается не обеспеченным жилым помещением;

2) законами субъектов РФ могут быть установлены дополнительные основания, по которым проживание в жилом помещении, которым обеспечен гражданин из указанных категорий, признается невозможным<sup>18</sup>;

3) в случае пропуска гражданином срока для принятия на учет в целях предоставления жилого помещения (до достижения возраста 23 лет) суд должен исследовать причины этого пропуска и в случае признания их уважительными (наличие заболевания, объективно препятствующего самостоятельному обращению лица в компетентный орган с заявлением, неисполнение лицами, на попечении которых находился несовершеннолетний (или совершеннолетний недееспособный) гражданин, своих обязанностей по своевременному включению его в список детей-сирот) признать существующим право указанного гражданина на жилищное обеспечение, т. е. установленный срок не является пресекательным;

4) федеральным законом не предусмотрено жилищное обеспечение лиц указанной в законе категории с учетом членов их семьи, в связи с чем жилое помещение предоставляется по нормам предоставления для одиноко проживающих лиц;

5) действующим законодательством не предусмотрена очередность предоставления жилых помещений указанной категории лиц, в связи с чем право на предоставление им жилых помещений возникает с момента, определенного в законе (по общему правилу – по достижении возраста 18 лет);

6) в связи с изменением места жительства гражданина указанной в законе категории он подлежит снятию с учета по прежнему месту жительства и принятию на учет в целях обеспечения жилым помещением по новому месту жительства. Отказ в принятии гражданина на учет по новому месту жительства является незаконным;

7) вместе с тем при наличии вступившего в законную силу решения суда о предоставлении гражданину жилого помещения по прежнему месту жительства он не вправе требовать изменения порядка исполнения решения суда в связи с переездом в другое место жительства (на предоставление ему жилого помещения по новому месту жительства);

<sup>17</sup> Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 6.

<sup>18</sup> См.: Закон Ярославской области от 09.11.2007 № 85-з «О порядке и условиях предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Ярославской области» // Губернские вести .2007. 14 ноябр., № 89.

8) приобретение гражданином в период действия договора найма специализированного жилого помещения другого жилого помещения в собственность не является основанием для расторжения договора.

Федеральным законом от 23.08.2023 № 461-ФЗ Закон «О дополнительных гарантиях...» был дополнен статьей 8.1, предусматривающей дополнительный способ жилищного обеспечения лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по достижении ими возраста 23 лет в виде выплаты на приобретение жилого помещения или погашения ипотечного кредита (займа), выданного на приобретение жилья.

Выплата может быть использована исключительно на приобретение жилого помещения без рассрочки оплаты или на окончательное погашение ипотечного займа (кредита), выданного на приобретение жилья, в том числе на приобретение жилого помещения в долевую собственность специального субъекта и членов его семьи, в том числе с использованием иных мер государственной поддержки (например, материнского капитала). Выплата не может быть использована на приобретение жилого помещения путем участия в жилищном кооперативе (или ином специализированном потребительском кооперативе), участия в долевом строительстве, оплаты договора купли-продажи в рассрочку.

Преимущественное право на получение выплаты имеют следующие категории субъектов:

- лица, подавшие заявление на получение выплаты в целях полного погашения ипотечного кредита, предоставленного для приобретения жилого помещения в долевую собственность членов семьи, с частичной оплатой средствами материнского капитала;

- лица, участвовавшие в СВО на территориях Украины, ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей.

Жилое помещение, приобретенное за счет выплаты, не может быть отчуждено, передано в залог, обременено иным правами в течение 3 лет с момента государственной регистрации права собственности на него в ЕГРН.

Указанная мера позволит обеспечить жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот, которые до достижения возраста 23 лет так и не получили жилое помещение, но уже вполне состоялись как члены общества, создали семьи, получают стабильные доходы от трудовой и приравненной к ней деятельности, являются защитниками Отечества.

В заключение следует отметить, что меры, формы и способы охраны и защиты жилищных прав и интересов ребенка как в целом, так и в специальных ситуациях, осложненных расторжением брака родителей, сделками с жилищем, сиротством, с одной стороны, в основном развиваются в справедливом, правильном направлении, с другой стороны, и законодательство, и правоприменительная практика еще далеки от ожидаемого целевого результата.

## Ссылки

1. Тарусина Н. Н., Конева Е. В., Симонова С. В. Правосубъектность ребенка: актуализация возможностей и их ограничения // Правоприменение. 2023. Т. 7, № 1. С. 155-164. DOI 10.52468/2542-1514.2023.7(1).155-164.

2. Тарусина Н. Н. Возраст как юридический факт в сфере семьи: соблазны и условность цифры // Lex Russica (Русский закон). 2022. Т. 75, № 10. С. 17–32. DOI 10.17803/1729-5920.2022.191.10.017-032.
3. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2011. 192 с.
4. Суслова С. И. Анализ состояния современного жилищного законодательства и дальнейших перспектив его развития // Жилищное право. 2009. № 8. С. 94–101. EDN YGTMUN
5. Михайлова И. А. Соотношение прав на жилое помещение собственника и членов его семьи: коллизия принципов и интересов // Юридическая наука. 2017. № 2. С. 60–64.
6. Самойлов Е. И. Особенности законодательного регулирования права несовершеннолетних на проживание в жилом помещении родителей // Повышение эффективности общественного контроля в социальной сфере (здравоохранение, образование, социальное и жилищное обеспечение): Создание академии общественного контроля: сборник докладов конференции по итогам социально значимого проекта. М., 2015. С. 149–160.
7. Чефранова Е. А. «Жилищные алименты» – миф или новая правовая реальность? // Семейное и жилищное право. 2023. № 3. С. 22–26.
8. Селиванова Е. С. О правовом положении несовершеннолетних членов семьи нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Повышение эффективности общественного контроля в социальной сфере (здравоохранение, образование, социальное и жилищное обеспечение): Создание Академии общественного контроля: сборник докладов конференции по итогам социально значимого проекта. М., 2015. С. 161–73.
9. Миролюбова О. Г. Право семьи на жилище: учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 144 с.
10. Тарусина Н. Н., Миролюбова О. Г. О правовых позициях судов по делам об охране и защите интересов ребенка при реализации права пользования жилым помещением // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 41–44. DOI 10.18572/1999-477X-2022-1-41-44.