Жилищные права детей

*Каждый человек имеет право на жилище —*

*не важно, достиг он совершеннолетия или нет.*

Каждый ребенок имеет право жить и воспитываться в семье ( Пункт 2 ст. 54 Семейного кодекса РФ (СК РФ). После появления на свет младенца и его регистрации в загсе перед многими родителями встает вопрос: где зарегистрировать ребенка? По месту жительства? Однако не все родители имеют жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности. Многие проживают с родителями на их жилой площади. В этой ситуации следует помнить: для вселения несовершеннолетних детей ких родителям не требуется согласия иных проживающих в жилом помещении лиц. Регистрация детей производится в бесспорном порядке, независимо от формы собственности жилого помещения, в котором зарегистрированы родители ребенка, желания собственников или нанимателей, проживающих с ними либо владеющих этой жилой площадью.

До 14 лет дети проживают со своими родителями, усыновителями или опекунами и не вправе определять место своего жительства самостоятельно (статья 20 Гражданского кодекса РФ). Проживает - равнозначно "пользуется", т.е. ребенок, проживая совместно с родителями, имеет право пользования жилым помещением своих законных представителей.

Если родители проживают раздельно, то место жительства ребенка они определяют сами. Если согласия по этому вопросу им достичь не удается, это делает суд. Причем с учетом интересов и мнения ребенка. Его волеизъявление обязательно после достижения 10-летнего возраста. Исключения составляют случаи, когда его желания противоречат его же интересам (статья 57 Семейного кодекса РФ).   
Ребенок, достигший 14-летнего возраста, может сам выбирать место своего жительства. К примеру, он может проживать отдельно от родителей, у других родственников, а также у иных лиц, но только с согласия своих законных представителей. Если дело касается опеки или попечительства, то опекун (попечитель) обязан проживать совместно с ребенком (пункт 2 статьи36 Гражданского кодекса РФ). Раздельное проживание этих лиц возможно лишь с согласия органа опеки и попечительства и только после достижения ребенком 16 лет.   
  
Ребенок не имеет прав собственности на имущество родителей. Впрочем, и его родители не имеют права на имущество ребенка. Дети и родители, проживающие совместно, могут пользоваться имуществом друг друга, но не распоряжаться им.   
  
Какие у ребенка существуют возможности приобретения жилого помещения или доли в нем в свою собственность?   
  
Во-первых, он может приобрести право собственности на жилое помещение, получив его в дар или в порядке наследования, а также приобретя на собственные средства (статья 60 Семейного кодекса РФ).   
  
Во-вторых, жилищное законодательство РФ устанавливает в отношении несовершеннолетних детей специальные правила для приобретения права собственности на жилое помещение. Статья 2 Закона РФ «О [приватизации](https://center-yf.ru/data/Yuristu/Privatizaciya.php) жилищного фонда в Российской Федерации» № 1541–1 предусматривает право детей на участие в приватизации занимаемых их семьей жилых помещений. Важно, что приватизация жилья, где проживают дети в возрасте 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. Увы, но это исчерпывающий перечень. Как быть детям, которые ни по одному из указанных выше оснований права собственности на жилые помещения или долю в них не приобрели и с рождения были вселены в жилые помещения одного из родителей? Что делать, если родители разводятся?   
  
Ребенок при расторжении брака всегда остается с одним из родителей, и не всегда с тем, который является собственником жилого помещения. Однако ребенок никогда не станет бывшим членом семьи собственника жилого помещения. В результате развода прекращаются семейные отношения лишь родителей, между родителем и ребенком они сохраняются. Семейный кодекс РФ говорит, что право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями. Нередко в жизни возникают ситуации, когда родителям необходимо распорядиться имеющимся у них в собственности приватизированным жильем. Если в нем проживают несовершеннолетние дети, требуется согласие органов опеки и попечительства. Такое согласие требуется и тогда, когда дети в жилом помещении не проживают, но сохраняют право пользования им, а также, если при приватизации они имели равные с собственником права по пользованию этим жилым помещением, но по каким-то причинам в приватизации не участвовали.   
  
Для отчуждения доли в праве на жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние, установлены определенные требования. Если ребенок является участником общей собственности, то на распоряжение принадлежащей ему долей в праве общей собственности требуется согласие органов опеки и попечительства. Здесь следует пояснить, что под «отчуждением» на юридическом языке понимается любая сделка, которая влечет прекращение права собственности (в результате купли-продажи, мены и т. д.).   
  
Сложнее решается вопрос об отчуждении доли в праве общей собственности на жилые помещения, если в них проживают несовершеннолетние, не являющиеся участниками общей собственности. Однако и в этом случае закон учитывает интересы ребенка. Смена собственника жилого помещения не может отражаться на жилищных правах членов его семьи, причем членов семьи как настоящих, так и бывших. 

Расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. 1 ст. 55 СК РФ). Это право не утрачивается, оно просто изменяется.

Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Бывшими являются супруги в случае расторжения брака. Дети бывшими не бывают. Это мнение Президиума Верховного Суда РФ, озвученное в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года, утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.11.2007.

Верховный Суд РФ отметил, что в силу установлений СК РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями.

Это значит, что ребенок как член семьи всегда будет иметь право пользования жилым помещением любого из родителей.

Однако некий подводный камушек присутствует, а именно: чтобы оставаться членом семьи, требуется совместное проживание с собственником.

Исходя из того, как сформулирована ч. 1 ст. 31 ЖК РФ (в ней дан перечень граждан, являющихся членами семьи собственника жилого помещения), приходится признать, что совместное проживание необходимо для того, чтобы отнести гражданина к членам семьи собственника.

Причем переход права собственности на жилье к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

В то же время следует иметь в виду положения п. 4 ст. 292 ГК РФ, согласно которым "отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства".

При отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, согласия органа опеки и попечительства по общему правилу не требуется, поскольку предполагается, что несовершеннолетний находится на попечении родителей, и это не опровергнуто имеющейся у органа опеки и попечительства информацией об отсутствии попечения со стороны родителей.

Конституционный Суд РФ Постановлением от 08.06.2010 № 13-П признал возможность судебной защиты прав тех несовершеннолетних, которые формально не относятся к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но фактически лишены жилого помещения на момент совершения сделки по его отчуждению.

Таким образом, Конституционный Суд РФ позволяет также обратиться за судебной защитой прав тех несовершеннолетних, которые считаются находящимися на попечении родителей, при том, однако, условии, что такая сделка (вопреки установленным законом обязанностям родителей) нарушает их права и охраняемые законом интересы.

**Права детей при продаже квартиры**

Продажа недвижимого имущества, собственником которого является несовершеннолетний, может быть вызвана необходимостью смены места жительства семьи или покупкой другого, более комфортного жилья.

**Важно!** В случаях, когда собственник не достиг 14-летнего возраста, продажа его имущества возможна с письменного разрешения органа опеки.

Если ребёнку уже исполнилось 14 лет, то для сделки потребуется не только письменное разрешение на отчуждение имущества несовершеннолетнего, выданное органом опеки, но и нотариально удостоверенное согласие одного из родителей на эту сделку.

Отказ от наследства от имени несовершеннолетнего бывает редко. Но существуют обстоятельства, при которых родители не желают делать своего ребёнка наследником. К таким обстоятельствам относятся, к примеру, долговые обязательства, переходящие по наследству. Правда, положениями статьи 1175 Гражданского кодекса РФ определено, что размер перешедших по наследству обязательств не может превышать стоимости наследуемого имущества.

Если несовершеннолетний наследник ничего, кроме долгов, от наследодателя не получает, то эти долги на него не распространяются.

Но бывают случаи, когда несовершеннолетний наследник получает ипотечную квартиру – стоимость такого имущества весьма приличная, а потому и кредитные обязательства переходят на наследника. А поскольку ответственность по таким обязательствам дети нести не могут, то бремя кредитных выплат ложится на родителей. И вполне понятно, что для родителей такое наследство может быть непосильным, и они спешат к нотариусу подать отказ от принятия наследства своими детьми.

Однако отказ от наследования несовершеннолетним жилья допустим только при наличии письменного разрешения органа опеки. И вот здесь опека будет рассматривать индивидуально по каждой ситуации, учитывая имущественные интересы несовершеннолетних. Чаще всего в этих случаях родители получают отказ, который потом обжалуют в суде. И не всегда суды встают на их сторону.