

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Саратовская государственная юридическая академия»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

**для комиссий по делам несовершеннолетних
и защите их прав по вопросам обеспечения защиты
жилищных прав несовершеннолетних**

Саратов
2015

УДК 342.951:351.84(076)

ББК 65.272я73

М 54

Подготовлены в рамках научно-методического проекта № НМ 3400 «Научно-методическое обеспечение деятельности комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав» в соответствии с заданием № 2014/205 на выполнение государственных работ в сфере научной деятельности в рамках базовой части государственного задания Минобрнауки России.

М 54 Методические рекомендации для комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав по вопросам обеспечения защиты жилищных прав несовершеннолетних / сост.: Чаусская О.А.; ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия». Саратов: ИП Коваль Ю.В., 2015. — 64 с.

ISBN 978–5–9907311–0–3

Данное методическое пособие предназначено для лиц входящих в состав комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав и специалистов обеспечивающих деятельность комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав.

Пособие содержит рекомендации по вопросам обеспечения защиты жилищных прав несовершеннолетних.

УДК 342.951:351.84(076)

ББК 65.272я73

ISBN 978–5–9907311–0–3

© ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2015

© Чаусская О.А., 2015

© ИП Коваль Ю.В., 2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Раздел 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ	7
1.1. Правовое регулирование жилищных прав несовершеннолетних	7
1.2. Субъекты, обладающие правом на судебную защиту жилищных прав несовершеннолетних.	11
Раздел 2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОСУЩЕСТВЛЕНИИ И ПРЕКРАЩЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	14
2.1. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при осуществлении права собственности на жилое помещение	14
2.1.1. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при осуществлении права общей собственности на жилое помещение.	19
2.1.2. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при распоряжении принадлежащими им жилыми помещениями.	20
2.2. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений	21
2.3. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при наследовании жилых помещений	25
2.4. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних, являющихся собственниками жилых помещений, при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.	34
2.5. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних в случае признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции	39

Раздел 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В КАЧЕСТВЕ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	46
---	----

Раздел 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА	52
--	----

4.1. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при предоставлении и пользовании жилыми помещениями по договору социального найма.	52
---	----

4.2. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при вселении в жилое помещение других граждан	55
---	----

4.3. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при обмене жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма	57
---	----

4.4. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при выселении из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма	59
--	----

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 24.06.1999 № 120-ФЗ «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних» комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав в пределах своей компетенции обеспечивают осуществление мер по защите и восстановлению прав и законных интересов несовершеннолетних.

Настоящие методические рекомендации разработаны с целью информирования лиц, входящих в состав комиссий по делам несовершеннолетних, а также специалистов, обеспечивающих деятельность комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав, о жилищных правах несовершеннолетних, порядке и способах их защиты.

Методические рекомендации по вопросам обеспечения жилища помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа изложены в Письме Министерства образования и науки РФ от 08.04.2014 № ВК-615/07.

Определения

Жилое помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)

Жилой дом — индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

Комната — помещение, предназначенное для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма

Реконструкция — изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения

Перепланировка жилого помещения — изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Переустройство жилого помещения — установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Учетная норма площади жилого помещения — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Раздел 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

1.1. Правовое регулирование жилищных прав несовершеннолетних

Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Это закрепляется в ст. 7 Конституции Российской Федерации (далее — Конституция РФ) в качестве основ конституционного строя государства. В Российской Федерации обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты.

Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина — обязанность государства (ст. 2 Конституции РФ). В Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией (ст. 17). Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (ст. 18 Конституции РФ).

Основные права и свободы человека неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения (ст. 17 Конституции РФ). К одним из таких прав относится право на жилище. Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную

плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право на жилище гарантировано Всеобщей декларацией прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948, в соответствии с которой каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, и право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам (ст. 25). Право на жилище, определяющее достойный уровень жизни каждого человека, гарантировано Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах, принятым Генеральной Ассамблеей ООН 16.12.1966 (ст. 11).

К основным правам человека относится и право на заботу о детях (ст. 38 Конституции РФ). Обеспечение государственной поддержки детства отнесено к основам конституционного строя Российской Федерации (ст. 7 Конституции РФ) и элементам социальной политики государства. Особая поддержка детства гарантирована международными нормами (ст. 10 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах; ст. ст. 23–24 Международного пакта о гражданских и политических правах), являющимися согласно ст. 15 Конституции РФ составной частью правовой системы Российской Федерации.

В соответствии со ст. 27 Конвенции о правах ребенка, одобренной Генеральной Ассамблеей ООН 20.11.1989 (вступила в силу для СССР 15.09.1990), государства-участники признают право каждого ребенка на уровень жизни, необходимый для физического, умственного, духовного, нравственного и социального развития ребенка. Государства-участники в соответствии с национальными условиями и в пределах своих возможностей принимают необходимые меры по оказанию помощи родителям и другим лицам, воспитывающим детей, в осуществлении этого права и, в случае необходимости, оказывают материальную помощь и поддерживают программы, особенно в отношении обеспечения питанием, одеждой и жильем.

В Российской Федерации среди мер социальной поддержки детей предусмотрено обеспечение жильем детей-сирот и детей,

оставшихся без попечения родителей, как категории граждан, для которой ст. 40 Конституции РФ устанавливает обязанность государства по решению жилищной проблемы. Это связано с тем, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» признаются находящимися в трудной жизненной ситуации и поэтому нуждающимися в особой поддержке со стороны общества и государства.

Несовершеннолетние могут пользоваться жилыми помещениями на различных основаниях (в качестве собственников или сособственников, членов семьи собственников жилыми помещениями, нанимателей или членов семьи нанимателей жилых помещений по договору социального найма, по договору найма специализированного жилого помещения, по договору коммерческого найма жилого помещения, на основании завещательного отказа, по договору пожизненного содержания с иждивением). Приоритетными формами обеспечения несовершеннолетних жилыми помещениями являются право собственности и договор социального найма, предоставляющие возможность пользоваться жилым помещением без ограничения срока.

В настоящее время вопросы, связанные с приобретением, осуществлением и прекращением права пользования жилыми помещениями несовершеннолетними, регулируются в нормативных актах, принятых как на федеральном уровне (федеральные законы и подзаконные нормативные акты), так и на уровне субъектов РФ и муниципальных образований. Это основано на положениях Конституции РФ (п.п. «ж» и «к» ст. 72), согласно которым вопросы защиты семьи и детства, социальной защиты, включая социальное обеспечение, жилищное законодательство отнесены к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

На уровне федерального законодательства жилищные права несовершеннолетних, способы и порядок их защиты регулируются следующими нормативно-правовыми актами:

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (далее — СК РФ);

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее — ГК РФ);

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (далее — ГК РФ);

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (далее — ГК РФ);

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ);

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее — ЖК РФ);

Закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Федеральный закон от 24.07.1998 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»;

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду»;

Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»;

Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».

Кроме того, вопросы обеспечения и защиты жилищных прав несовершеннолетних разъясняются в следующих постановлениях Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ:

Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданки В. В. Чадаевой»;

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»;

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

1.2. Субъекты, обладающие правом на судебную защиту жилищных прав несовершеннолетних

Защита интересов несовершеннолетнего, жилищные права которого нарушаются, в судебном порядке может осуществляться по инициативе следующих лиц:

— законный представитель несовершеннолетнего. По общему правилу, законными представителями ребенка являются его родители, которые выступают в защиту его прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий (п. 1 ст. 64 СК РФ). Оба родителя имеют равные права и несут равные обязанности по представлению интересов своих детей (п. 1 ст. 61 СК РФ). Однако если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия, то родители не вправе представлять интересы своих детей. В случае разногласий между родителями и детьми орган опеки и попечительства обязан назначить представителя для защиты прав и интересов детей (п. 2 ст. 64 СК РФ).

Интересы детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, представляют опекун (в отношении несовершеннолетнего, не достигшего возраста 14 лет) или попечитель (в отношении несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет). В последнем случае в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГПК РФ суд обязан привлекать к участию в деле самих несовершеннолетних, достигших 14-летнего возраста. Опекуны и попечители, как и родители, выступают в защиту прав и интересов своих подопечных в отношениях с любыми лицами, в том числе в судах, без специального полномочия (п. 2 ст. 31 ГК РФ). По общему правилу, несовершеннолетнему назначается один опекун или попечитель, однако исходя из интересов подопечного орган опеки и попечительства может назначить ему нескольких опекунов или попечителей, например, при устройстве детей в приемную семью (части 6 и 7 ст. 10 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»). Согласно п. 1 ст. 152 СК РФ приемной семьей признается опека или попечительство над ребенком или детьми, которые осуществляются по договору о приемной семье, заключаемому между органом опеки и попечительства и приемными родителями или приемным родителем, на срок, указанный в этом договоре. При назначении ребенку нескольких опекунов или попечителей представительство и защита прав и законных интересов подопечного осуществляются одновременно всеми опекунами или попечителями. Если ведение дел подопечного поручается опекунами или попечителями одному из них, это лицо должно иметь доверенности от остальных опекунов или попечителей (ч. 8 ст. 10 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»).

Детям, помещенным под надзор в организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны или попечители не назначаются. Исполнение обязанностей по содержанию, воспитанию и образованию детей, а также защите их прав и законных интересов возлагается на эти организации (п. 4 ст. 35 ГК РФ, п. 2 ст. 155.2 СК РФ).

Если пребывание ребенка в образовательной организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, завершено до достижения им возраста 18 лет, то исполнение обязанностей опекуна или попечителя этого ребенка возлагается на органы опеки и попечительства (п. 4 ст. 155.1 СК РФ);

— орган опеки и попечительства представляет интересы несовершеннолетних, находящихся под опекой или попечительством, если действия опекунов или попечителей по представлению законных интересов подопечных противоречат законодательству РФ и (или) законодательству субъектов РФ или интересам подопечных либо если опекуны или попечители не осуществляют защиту законных интересов подопечных (п. 8 ч. 1 ст. 8 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»). Кроме того, орган опеки и попечительства привлекается судом к участию в деле в целях обеспечения интересов несовершеннолетнего, являющегося участником судебного разбирательства;

— прокурор в силу ст. 45 ГПК РФ вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов гражданина в случае, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может сам обратиться в суд. Прокуроры обращаются в суды в защиту интересов несовершеннолетних, а также привлекаются к участию в деле и дают заключение по некоторым категориям споров (например, при рассмотрении дел о выселении из жилых помещений);

— Уполномоченный по правам человека в РФ в соответствии со ст. 29 Федерального конституционного закона от 26.02.1997 № 1-ФКЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации» по результатам рассмотрения направленной ему жалобы вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав и свобод несовершеннолетнего, нарушенных решениями или действиями (бездействием) государственного органа, органа местного самоуправления или должностного лица; обратиться в суд или прокуратуру с ходатайством о проверке вступившего в законную силу решения суда.

Раздел 2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОСУЩЕСТВЛЕНИИ И ПРЕКРАЩЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при осуществлении права собственности на жилое помещение

Право собственности на жилые помещения регулируются главой 18 ГК РФ и разделом 2 ЖК РФ. Право собственности на жилое помещение может быть приобретено по различным основаниям (строительство жилого дома, наследование, приватизация, договоры купли-продажи, мены, дарения, участия в долевом строительстве и др.). Право собственности на жилое помещение возникает с момента его государственной регистрации за некоторыми исключениями.

Наряду с правом собственности на квартиру (комнату в коммунальной квартире) собственнику принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (общее имущество коммунальной квартиры). Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое,

санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество определяется пропорционально размеру общей площади жилого помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Размер доли собственника комнаты в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома определяется пропорционально сумме размеров общей площади комнаты и площади общих помещений, определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире (ч. 2 ст. 42 ЖК РФ). Собственник жилого помещения не может распорядиться принадлежащей ему долей отдельно от права собственности на жилое помещение, не вправе требовать выдела доли (ч. 4 ст. 37, ч. 5 ст. 42 ЖК РФ).

Согласно ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан (собственника-гражданина, членов его семьи или других граждан на основании договора). При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ст. 17 ЖК РФ). Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств, а размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении организаций разрешается только после перевода помещения в нежилое. В связи с этим при нарушении интересов несовершеннолетних собственниками других жилых помещений, использующими их не по назначению, необходимо обеспечить

принятие мер, направленных на прекращение такой деятельности. Использование жилых помещений не по назначению образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. Привлечение к административной ответственности осуществляется органами государственного жилищного надзора (ст. 23.55 КоАП РФ). Требование о пресечении действий, нарушающих права несовершеннолетних и иных граждан, может быть заявлено в судебном порядке в соответствии со ст. 12 ГК РФ.

Кроме того, использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей либо бесхозяйственное обращение с жильем, приводящее к его разрушению, является основанием для принудительного прекращения права собственности (ст. 293 ГК РФ). Обращение в суд с требованием о прекращении права собственности на жилое помещение возможно только в том случае, если орган местного самоуправления предупредил собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения — также назначил собственнику соразмерный срок для ремонта помещения, однако несмотря на предупреждение собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт. В этом случае суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Использование общего имущества третьими лицами допускается только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально размеру доли в праве общей собственности на общее имущество (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). По общему правилу,

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами осуществляется большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст. ст. 44, 46 ЖК РФ).

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то они могут быть осуществлены с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). При отсутствии согласия законного представителя несовершеннолетнего собственника жилого помещения в целях защиты его интересов может быть предъявлено требование о прекращении действий по реконструкции, переустройству, перепланировке и (или) о приведении общего имущества в прежнее состояние.

Ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, равно как и родители не имеют права собственности на имущество ребенка. Вместе с тем, дети и родители, проживающие совместно, могут владеть и пользоваться имуществом друг друга по взаимному согласию (п. 4 ст. 60 СК РФ). Поэтому родители и иные родственники ребенка могут пользоваться жилым помещением, принадлежащим ребенку, в качестве членов его семьи.

Если член семьи собственника жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, то собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения, а если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, назначить разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если после предупреждения член семьи продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт,

то он по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда (ч. 2 ст. 35 ЖК РФ).

Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения по общему правилу влечет прекращение права пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Если бывший член семьи добровольно не освобождает жилое помещение, собственник может требовать его выселения в судебном порядке (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). При этом необходимо иметь в виду, что право пользования жилым помещением сохраняется за бывшими членами семьи собственника приватизированного жилого помещения, если в момент приватизации они имели права пользования этим помещением равные с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Законным представителям несовершеннолетних необходимо своевременно принимать меры по выселению из жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, бывших членов семьи, а также иных лиц, не имеющих права пользования жилым помещением.

Собственник несет бремя содержания жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме или коммунальной квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Доля обязательных расходов собственника на содержание общего имущества в многоквартирном доме (коммунальной квартире) определяется размером его доли в праве общей собственности на общее имущество (ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 43 ЖК РФ). Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением (в том числе по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги), если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

2.1.1. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при осуществлении права общей собственности на жилое помещение

Несовершеннолетнему может принадлежать доля в праве общей собственности на жилое помещение. Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей собственности, осуществляются по взаимному согласию всех собственников. Для вселения в жилое помещения одним из собственников членов своей семьи и иных граждан необходимо согласие всех других собственников этого жилого помещения¹. Поэтому в случае вселения в жилое помещение граждан, не являющихся собственниками жилого помещения, нарушающего интересы несовершеннолетнего собственника, возможно предъявление требования об их выселении.

Исключение составляет вселение несовершеннолетних детей в жилое помещение, где проживают их родители, которое осуществляется независимо от мнения остальных собственников жилого помещения.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Если у собственников возникают разногласия по поводу порядка владения и пользования имуществом, то этот порядок может быть определен судом. При этом суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования жилым помещением, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в жилом помещении и реальную возможность совместного пользования². Так, собственнику может быть передана в пользование комната, бо́льшая по размеру, чем причитается на его долю; однако по требованию остальных собственников с него взыскивается плата за пользование частью помещения, превышающей его долю.

¹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2010 года (вопрос 4)

² Пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

Перепланировка и (или) переустройство жилого помещения возможны только с согласия всех его собственников по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Если самовольно проведенные перепланировка и (или) переустройство жилого помещения нарушают интересы несовершеннолетнего собственника, необходимо предъявить требование к другим сособственникам о приведении жилого помещения в прежнее состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ). Если будет установлено отсутствие нарушения прав и законных интересов несовершеннолетнего собственника и угрозы его жизни или здоровью, то на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ).

2.1.2. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при распоряжении принадлежащими им жилыми помещениями

По общему правилу, отчуждение жилого помещения, находящегося в собственности несовершеннолетнего, или принадлежащей ему доли в праве собственности на жилое помещение допускается с разрешения органа опеки и попечительства. Отсутствие разрешения органа опеки и попечительства не влечет недействительности договора. В соответствии с ч. 2 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» если договор нарушает интересы несовершеннолетнего, то орган опеки и попечительства обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении договора. При расторжении договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем.

Если несовершеннолетний приобрел полную дееспособность вследствие вступления в брак или эмансипации (объявления полностью дееспособным по решению органа опеки и попечительства или по решению суда), то распоряжение принадлежащим ему имуществом осуществляется самостоятельно.

Распоряжение долей в праве собственности на жилое помещение возможно без согласия остальных участников общей собственности, но с соблюдением их преимущественного права покупки доли. При возмездном отчуждении доли постороннему

лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК). В целях обеспечения преимущественного права покупки в п. 2 ст. 250 ГК предусмотрена обязанность продавца доли известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее, а также об изменении первоначальных условий продажи своей доли постороннему лицу. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не дадут ответа в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу по цене и на условиях, указанных в извещении. В случае продажи доли без уведомления других собственников либо на условиях, отличающихся от указанных в извещении, любой другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки¹.

2.2. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений

Приватизации жилых помещений посвящен специальный Закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон), а также Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Приватизация жилых помещений представляет собой бесплатную передачу в собственность граждан Российской Федерации жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, занимаемых ими по договору социального найма. Таким образом, правом на приватизацию обладают только граждане

¹ Пункт 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

Российской Федерации, которые уже занимают жилые помещения государственного или муниципального фонда на основании договора социального найма.

Согласно ст. 4 Закона не подлежат приватизации:

1) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии;
2) жилые помещения в общежитиях. При этом необходимо иметь в виду, что согласно ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма. Следовательно, жилые помещения в общежитиях, переданных в ведение органов местного самоуправления, могут быть приватизированы;

3) жилые помещения в домах закрытых военных городков;

4) служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения. Следует учитывать, что правовой режим служебного жилья распространяется на жилое помещение только после его включения в специализированный жилищный фонд в соответствии с Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42. Отнесение жилого помещения к специализированному жилищному фонду должно предшествовать его предоставлению в качестве специализированного по договору найма служебного жилого помещения¹. Если это требование не соблюдено, то жилое помещение может быть приватизировано.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется:

¹ Определение Верховного Суда РФ от 13.01.2015 по делу № 10-КГ14-7 // СПС Консультант Плюс

во-первых, на безвозмездных началах независимо от размера и стоимости занимаемого жилого помещения. При этом право на бесплатную приватизацию не ограничивается наличием у гражданина на праве собственности другого жилого помещения, приобретенного по какому-либо другому основанию (в порядке наследования, договора дарения, купли-продажи и т.д.);

во-вторых, на добровольной основе. Жилое помещение передается в собственность гражданина исключительно по его инициативе, его нельзя понудить к приватизации занимаемого им помещения. С одной стороны, гражданин самостоятельно решает, пользоваться ли ему помещением по договору социального найма либо приобрести его в собственность. С другой стороны, требования граждан о бесплатной передаче занимаемых ими жилых помещений в их собственность подлежат удовлетворению независимо от воли лиц, на которых законом возложена обязанность по передаче жилья в собственность граждан. Жилое помещение может быть приватизировано с согласия всех имеющих право на приватизацию данного помещения совершеннолетних лиц, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Если кто-либо из членов семьи возражает против приватизации квартиры, понуждение его к приватизации в судебном порядке невозможно. Суд не вправе давать оценку обоснованности мотивов отказа от получения жилья в собственность, поскольку приватизация может быть осуществлена строго на добровольной основе. Иск в таком случае не подлежит удовлетворению ни при каких обстоятельствах.

Жилое помещение передается в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих граждан с согласия остальных лиц. Согласно ст. 7 Закона в договор передачи жилого помещения в собственность гражданина в обязательном порядке включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением. В соответствии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ право пользования жилым помещением прекращается в случае выезда члена семьи нанимателя в другое постоянное место жительства. Так, суд признал несовершеннолетнего утратившим право пользования жилым помещением, установив, что он

выехал вместе с матерью на другое постоянное место жительства в жилое помещение, принадлежащее супругу матери, в котором они оба зарегистрированы, проживают и приобрели право пользования им как члены семьи собственника, попыток вселиться обратно в течение длительного периода времени ими не предпринималось, доказательств, подтверждающих чинение со стороны нанимателя препятствий в пользовании спорным жилым помещением, не представлено¹.

Если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние вследствие смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, то органы опеки и попечительства, руководители организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. От имени малолетних (не достигших возраста 14 лет) такие договоры оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Несовершеннолетние, достигшие возраста 14 лет, оформляют договор самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства (ч. 3 ст. 2 Закона).

Закон признает за каждым гражданином РФ право однократного участия в приватизации жилого помещения. Несовершеннолетние сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия. Также за гражданами, которые дали согласие на приобретение другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения, поскольку возможность однократной бесплатной приватизации жилого помещения не реализуется при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 08.10.2013 № 2-КГ13-9

В тех случаях, когда договор передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации был заключен с нарушением прав несовершеннолетнего, он может быть признан недействительным по решению суда либо полностью (если для приватизации требовалось согласие несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет и он возражает против приватизации), либо в части (если нарушены права малолетнего или несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет требует признания его сособственником жилого помещения). Необходимо иметь в виду, что на такие требования распространяется исковая давность. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Судебная практика исходит из того, что срок исковой давности для предъявления требования самим ребенком, права которого нарушены, начинает течь со дня достижения им совершеннолетия. При этом согласно п. 2 ст. 196 ГК РФ срок исковой давности не может превышать 10 лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен.

2.3. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при наследовании жилых помещений

Наследование представляет собой переход имущества умершего гражданина (наследодателя) к другим лицам (наследникам) в порядке универсального правопреемства, т.е. в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент — в день открытия наследства (ст. 1110 ГК РФ).

Основанием для открытия наследства является не только смерть наследодателя, но и вступившее в законную силу решение суда об объявлении его умершим. Поэтому в интересах несовершеннолетнего необходимо обращение в суд с заявлением об объявлении умершим родителя или иного родственника ребенка в целях обеспечения наследования его имущества при наличии соответствующих оснований: если в месте жительства гражданина нет сведений о месте его пребывания в течение пяти лет; если он пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенно-го несчастного случая, — в течение шести месяцев. Причем если

военнослужащий или иной гражданин пропал без вести в связи с военными действиями, то он может быть объявлен судом умершим не ранее чем по истечении двух лет со дня окончания военных действий (ст. 45 ГК РФ).

Наследование может осуществляться по закону и по завещанию. При наличии завещания имущество переходит к указанным в нем наследникам в соответствии с распоряжениями наследодателя. Имущество, оставшееся незавещанным, а также имущество, предназначавшееся по завещанию наследнику, умершему до открытия наследства или одновременно с наследодателем, которому не подназначен другой наследник, переходит к наследникам по закону¹. В таких случаях наряду с наследованием по завещанию осуществляется наследование по закону.

К наследованию призываются граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства (в день смерти наследодателя или день вступления в законную силу решения суда об объявлении наследодателя умершим), а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства (ст. 1116 ГК РФ). О наличии неродившегося наследника необходимо сообщить нотариусу, открывшему наследственное дело. В этом случае свидетельство о праве на наследство может быть выдано наследникам только после рождения ребенка.

Наследники по закону призываются к наследованию в очередности: наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей: либо они отсутствуют, либо никто из них не имеет права наследовать, либо все они отстранены от наследования, либо в соответствии с завещанием лишены наследства, либо никто из них не принял наследства, либо все они отказались от наследства. Таким образом, если имеются один или несколько наследников первой очереди, то наследники второй и последующих очередей к наследованию не призываются.

Несовершеннолетние могут выступать наследниками семи очередей: дети наследодателя наследуют в первой очереди, в ней же наследуют внуки, но только по праву представления; во второй очереди — полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя; племянники и племянницы — по праву представления; в

¹ Пункт 48 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»

третьей очереди — дяди и тети наследодателя; двоюродные братья и сестры — по праву представления; в пятой очереди — двоюродные внуки и внучки; в шестой очереди — двоюродные правнуки и правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тети; в седьмой очереди — пасынки и падчерицы наследодателя.

Для призвания к наследованию в соответствующей очереди родство несовершеннолетнего с наследодателем должно быть документально подтверждено, при отсутствии такой возможности необходимо его установление в судебном порядке. Если при жизни наследодателя отцовство не было зарегистрировано, но признавалось им, то необходимо в судебном порядке установить факт признания им отцовства (ст. 50 СК РФ). Если же отцовство наследодателем при жизни не признавалось, то возможно установление факта отцовства в порядке особого производства при представлении доказательств, с достоверностью подтверждающих происхождение ребенка от наследодателя¹. Факт состояния в иных родственных отношениях с наследодателем также может быть установлен судом на основе представленных доказательств (гл. 28 ГПК РФ).

При наследовании по закону усыновленный и его потомство, с одной стороны, и усыновитель и его родственники — с другой, приравниваются к родственникам по происхождению (кровным родственникам). В то же время усыновленный и его потомство не наследуют по закону после смерти родителей усыновленного и других его кровных родственников, а родители усыновленного и другие его родственники по происхождению не наследуют по закону после смерти усыновленного и его потомства. Исключения составляют случаи, когда в соответствии с СК РФ по решению суда усыновленный сохраняет отношения с одним из родителей или другими родственниками по происхождению (например, ребенок усыновляется супругом его матери); когда смерть родственников по происхождению наступила ранее усыновления ребенка или после отмены усыновления.

¹ Пункт 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.10.1996 № 9 «О применении судами Семейного кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об установлении отцовства и о взыскании алиментов»

Кроме того, несовершеннолетние могут призываться к наследованию в качестве нетрудоспособных иждивенцев. Для этого необходимо установление ряда условий:

— день наступления совершеннолетия наследника совпадает с днем открытия наследства или определяется более поздней календарной датой¹;

— несовершеннолетний не менее года до смерти наследодателя находился на его иждивении. Состоящим на иждивении наследодателя признается лицо, получавшее от умершего в период не менее года до его смерти — вне зависимости от родственных отношений — полное содержание или такую систематическую помощь, которая была для него постоянным и основным источником средств к существованию, независимо от получения им собственного заработка, стипендии и других выплат. При оценке доказательств, представленных в подтверждение нахождения на иждивении, следует оценивать соотношение оказываемой наследодателем помощи и других доходов нетрудоспособного².

Данные условия подлежат установлению при признании нетрудоспособным несовершеннолетнего, относящегося к наследникам по закону любой очереди, в том числе к наследникам по праву представления (внуки, племянники, племянницы, двоюродные братья и сестры).

Если на содержании умершего находился несовершеннолетний, не относящийся к наследникам по закону, состоящий в родстве шестой или последующей степени (например, троюродный брат или сестра) или не состоящий с ним в родственных отношениях (например, ребенок лица, проживающего с наследодателем без регистрации брака), то необходимо наличие дополнительного условия — совместное проживание с наследодателем не менее года до смерти.

Признание нетрудоспособным иждивенцем наследодателя осуществляется в судебном порядке, поэтому законным представителям несовершеннолетнего следует в течение срока на принятие наследства обратиться в суд за установлением вышеуказанных условий призвания несовершеннолетнего к наследованию и в

¹ Подпункт «б» пункта 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»

² Подпункт «в» пункта 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»

случае необходимости заявить ходатайство о приостановлении выдачи другим наследникам свидетельства о праве на наследство (п. 3 ст. 1163 ГК РФ).

Нетрудоспособные иждивенцы наследуют вместе и наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию, а при отсутствии других наследников признаются наследниками восьмой очереди.

Необходимо иметь в виду, что внуки наследодателя, его двоюродные братья и сестры, племянники и племянницы не являются самостоятельными наследниками. Они наследуют по праву представления только в том случае, если их родитель (наследник по закону) умер до открытия наследства или одновременно с наследодателем (т.е. в тот же день, что и наследодатель). Например, внуки наследуют в случае смерти своего родителя (сына или дочери наследодателя). Доля умершего наследника переходит к его потомкам и делится между ними поровну. Наследование по праву представления исключается, если умерший наследник был лишен наследодателем наследства или не имел права наследовать как недостойный в соответствии с п. 1 ст. 1117 ГК РФ (если наследник не имеет права наследовать, данное правило не распространяется на отстраненных наследников). Данные правила необходимо разъяснять дедушкам, бабушкам и иным родственникам, которые желают, чтобы их внуки, племянники, племянницы, двоюродные братья и сестры наследовали имущество после их смерти. В таких случаях необходимо составлять завещание в пользу несовершеннолетнего.

Если родитель несовершеннолетнего, являющийся наследником по закону или по завещанию, умирает после открытия наследства, не успев принять его, то в соответствии со ст. 1156 ГК РФ его право на принятие наследства переходит к его наследникам в порядке наследственной трансмиссии (например, если умирает бабушка, затем в течение 6 месяцев умирает родитель, то его право на принятие наследства, открывшегося после смерти бабушки, перейдет к его детям и другим наследникам первой очереди, а если все его имущество завещано, то к наследникам по завещанию).

Несовершеннолетние дети наследодателя, его нетрудоспособные иждивенцы имеют право на обязательную долю — независимо от содержания завещания они наследуют не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании

по закону (ст. 1049 ГК РФ). Поэтому несмотря на наличие завещания, по которому несовершеннолетний, имеющий право на обязательную долю, не назначен наследником, законным представителям несовершеннолетнего нужно заявить от его имени о принятии наследства в качестве обязательного наследника.

Для перехода наследственного имущества к наследнику необходимо его волеизъявление (принятие наследства) в установленный срок. Существуют два способа принятия наследства — юридический и фактический (ст. 1153 ГК РФ).

Наследство может быть принято путем подачи заявления о принятии наследства либо заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство. Соответствующее заявление подается нотариусу или должностному лицу, уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство, по месту открытия наследства. Место открытия наследства определяется по последнему месту жительства наследодателя. Если же последнее место жительства наследодателя либо неизвестно, либо расположено за ее пределами, однако его имущество находится на территории Российской Федерации, то местом открытия наследства признается место нахождения такого наследственного имущества. Если же имущество расположено в разных местах, то местом открытия наследства является место нахождения недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества — место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости.

От имени несовершеннолетнего заявление может быть сделано законным представителем или представителем, действующим на основании доверенности, в которой прямо предусмотрено полномочие на принятие наследства.

Наследник или его представитель могут не только подать заявление непосредственно нотариусу по месту открытия наследства, но и передать его через другое лицо или переслать по почте. В таких случаях подпись наследника или его представителя на заявлении должна быть засвидетельствована другим нотариусом, должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия, или лицом, уполномоченным удостоверить доверенности (организацией, в которой заявитель работает или учится, либо администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором

он находится на излечении). Заявление может быть передано нотариусу любым лицом, так как оно лишь передает выраженную в надлежащей форме волю другого лица и не является представителем (п. 2 ст. 182 ГК РФ), поэтому доверенности на совершение таких действий не требуется. Необходимо иметь в виду, что датой принятия наследства считается не дата составления заявления и свидетельствования подлинности подписи на нем, а дата передачи заявления нотариусу по месту открытия наследства, однако при отправлении заявления почтой дата принятия наследства определяется по дате сдачи письма организации связи (п. 2 ст. 194 ГК РФ).

Принятие наследства возможно посредством совершения действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства. Такими действиями могут быть, в частности, вступление во владение или в управление наследственным имуществом; принятие мер по сохранению наследственного имущества, предназначенного наследнику, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; осуществление за свой счет расходов на содержание наследственного имущества; оплата за свой счет долгов наследодателя или получение от третьих лиц причитавшихся наследодателю денежных средств. Например, если несовершеннолетний проживал в жилом помещении, входящем в наследственную массу, считается, что он принял наследство. Действия фактического характера могут быть совершены в течение срока принятия наследства как самим наследником, его законным представителем, так и по их поручению другими лицами. Следует иметь в виду, что совершение указанных действий в отношении наследственного имущества, не предназначенного данному наследнику (например, наследником по закону в отношении завещанного имущества), не означает принятия причитающегося ему наследства.

В целях подтверждения фактического принятия наследства могут быть представлены, в частности, справка о проживании совместно с наследодателем, квитанция об уплате налога, о внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги и другие документы. При отсутствии у наследника возможности представить такие доказательства факт принятия наследства может быть установлен в судебном порядке.

По общему правилу, наследство должно быть принято в течение 6 месяцев со дня открытия наследства, а в случае открытия наследства в день предполагаемой гибели гражданина — со дня

вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим.

Если в установленный срок нотариусу не было подано заявление о принятии наследства, то необходимо либо доказать принятие наследства фактическим способом, либо выяснить возможность принятия наследства по истечении установленного срока (ст. 1155 ГК РФ) в добровольном или судебном порядке. При наличии согласия в письменной форме всех остальных наследников, принявших наследство, наследство может быть принято наследником, несмотря на истечение срока, без обращения в суд. При отсутствии согласия остальных наследников, принявших наследство, по заявлению наследника пропущенный срок на принятие наследства может быть восстановлен решением суда. Такое решение может быть принято судом при наличии следующих условий: 1) если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам; 2) если наследник обратился в суд в течение 6 месяцев после того, как причины пропуска срока на принятие наследства отпали.

Переход имущества наследодателя к наследникам осуществляется в порядке универсального правопреемства. Это означает, во-первых, что наследство переходит к наследникам как единое целое, т.е. все имущество умершего, в чем бы оно ни выразилось и где бы ни находилось, даже если о его существовании на момент принятия наследства не было известно. В связи с этим не допускается принятие только части наследства. Например, если наследник начал пользоваться какой-либо одной вещью, принадлежавшей наследодателю, то тем самым он принял все наследственное имущество. В случае обнаружения в будущем иного имущества, принадлежавшего наследодателю, по заявлению наследника нотариус выдает дополнительное свидетельство о праве на наследство.

Во-вторых, наследство переходит к наследникам в неизменном виде, т.е. в том состоянии, в котором оно принадлежало наследодателю в момент открытия наследства. Переход имущества к наследникам не является основанием для изменения содержания прав и обязанностей. Например, если жилое помещение при жизни наследодателя было обременено ипотекой, то наследник приобретает его также с обременением.

В-третьих, наследство переходит к наследникам в один и тот же момент — в день открытия наследства, независимо от времени принятия наследства и государственной регистрации права собственности наследника на жилое помещение. Государственная регистрация права собственности наследника осуществляется на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом или должностным лицом, уполномоченным в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство.

Если право собственности наследодателя на жилое помещение не зарегистрировано, однако имелись правовые основания для его возникновения, в интересах несовершеннолетнего наследника необходимо обратиться в суд с требованием о включении жилого помещения в наследственную массу. Например, если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации права собственности, то в этом случае наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, в которой ему не могло быть отказано. Он был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию по не зависящим от него причинам. Поэтому жилое помещение или его соответствующая часть подлежит включению в наследственную массу¹. Более того, сформировалась практика включения жилого помещения в наследственную массу и в тех случаях, когда наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию жилого помещения не подачей заявления, а конклюдентными действиями (например, выдал доверенность на оформление договора на приватизацию, оплатил государственную пошлину за регистрацию права собственности и др.)².

¹ Пункт 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

² Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.02.2003 № 5-В02-410; Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.07.2009 № 5-В09-41

2.4. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних, являющихся собственниками жилых помещений, при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Порядок изъятия жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд регулируется ст. 32 ЖК РФ, а также главой 7.1 ЗК РФ.

Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» порядок изъятия земельных участков и находящихся на них жилых помещений был существенно изменен. Указанный закон вступил в силу с 01.04.2015, при этом новые положения, регулирующие подготовку и заключение соглашения об изъятии земельного участка, применяются и в том случае, если решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принято до 01.04.2015.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд допускается только при наличии условий, предусмотренных ст. 56.3 ЗК РФ:

в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения — если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории, в этом случае решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов;

в иных целях — на основании решения о создании или расширении особо охраняемой природной территории; для выполнения международного договора РФ; на основании лицензии на пользование недрами — для проведения работ, связанных с использованием недр; на основании решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган, принявший такое решение, осуществляет размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет”; обеспечивает опубликование решения об изъятии в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов; направляет копию решения об изъятии правообладателю земельного участка и (или) жилого помещения, а также в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если решение об изъятии земельного участка и (или) жилого помещения принято с нарушением установленных требований, то законные представители несовершеннолетнего собственника жилого помещения должны своевременно обратиться в суд с заявлением о признании решения незаконным. Необходимо иметь в виду, что гражданин вправе обратиться в суд с заявлением в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод. При этом пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления (ст. 256 ГПК РФ).

После принятия решения об изъятии земельного участка уполномоченный орган осуществляет подготовку соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, для чего выступает заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них жилых помещений или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, а также по оценке земельных участков и жилых помещений, предоставляемых взамен изымаемых; осуществляет переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия. Правообладатель изымаемой недвижимости обязан обеспечить доступ к земельному участку и (или) расположенным на нем жилым помещениям в целях выполнения кадастровых работ, определения рыночной стоимости такой недвижимости (ст. 56.7 ЗК РФ).

В соглашении об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд должны быть, в частности, определены

размер и порядок выплаты возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенное на нем жилое помещение, срок передачи изымаемых объектов (п. 1 ст. 56.9 ЗК РФ).

При наличии согласия собственника изымаемых земельного участка и (или) жилого помещения в соглашении может быть предусмотрено предоставление земельного участка и (или) жилого помещения взамен изымаемых. В этом случае определяется разница между размером возмещения и рыночной стоимостью предоставляемого имущества, подлежащая выплате собственнику изымаемой недвижимости, а также срок передачи представляемого имущества (пункты 3 и 4 ст. 56.9 ЗК РФ, ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Проект соглашения об изъятии подписывается уполномоченным органом и направляется для подписания лицу, у которого изымается недвижимость, вместе с кадастровыми паспортами изымаемых земельного участка и (или) жилого помещения, отчетом об оценке рыночной стоимости изымаемых объектов, отчетом об оценке размера убытков, причиняемых изъятием, а также отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка и (или) жилого помещения, предоставляемых взамен изымаемых — если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено такое предоставление (п. 4 ст. 56.10 ЗК РФ).

Законный представитель несовершеннолетнего должен оценить полученный проект соглашения об изъятии недвижимости с точки зрения соответствия его интересам несовершеннолетнего и под контролем органа опеки и попечительства либо подписать соглашение и направить его в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо направить указанным органам уведомление об отказе в подписании соглашения или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы (п. 9 ст. 56.10 ЗК РФ).

Необходимо иметь в виду, что при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются:

— рыночная стоимость жилого помещения;

— рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество. Поскольку положениями статей 36–38 ЖК РФ и ст. 290 ГК

РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья¹;

— все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением об изъятии не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ). Кроме того, к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, суды относят суммы компенсации за капитальный ремонт, не произведенный в нарушение ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которой предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта. Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 ЖК РФ¹.

Если по истечении 90 дней со дня получения проекта соглашения собственник жилого помещения не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, то уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем жилых помещений (п. 10 ст. 56.10 ЗК РФ). Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ), т.е. в течение трех лет со дня его принятия (п. 13 ст. 56.6 ЗК РФ). Поскольку удовлетворение иска повлечет прекращение права собственности несовершеннолетнего и выселение его из жилого помещения, к участию в деле должны быть привлечены орган опеки и попечительства и прокурор.

Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При отсутствии у несовершеннолетнего в собственности иных жилых помещений необходимо сделать заявление о сохранении за ним права пользования изымаемым жилым помещением на период приобретения другого жилого помещения. Право пользования изымаемым жилым помещением в соответствии с ч. 6 ст. 32 ЖК РФ сохраняется не более чем на шесть месяцев после предоставления собственнику изымаемого жилого помещения возмещения, если соглашением с ним не установлено иное.

До заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

помещения в соответствии с его назначением. Вместе с тем, собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение тех затрат и убытков, которые связаны с вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения, произведенными в указанный период (ч. 5 ст. 32 ЖК РФ).

2.5. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних в случае признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Если жилое помещение или многоквартирный дом, в котором проживает несовершеннолетний, не отвечают предъявляемым требованиям, необходимо признание в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания либо многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Основания и порядок такого признания определены в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее — Положение от 28.01.2006 № 47).

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

— ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

— изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических

факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей (п. 33 Положения от 28.01.2006 № 47).

Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

— отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

— отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

— несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования (п. 41 Положения от 28.01.2006 № 47).

Признание жилого помещения непригодным для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, относится к компетенции межведомственных комиссий.

Для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ комиссия создается органом исполнительной власти субъекта РФ; для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частных жилых помещений, находящихся на территории соответствующего муниципального образования, комиссия создается органом местного самоуправления (пункты 7, 8 Положения от 28.01.2006 № 47).

Оценка соответствия помещения предъявляемым к нему требованиям проводится:

— на основании заявления собственника помещения, к которому прилагаются необходимые документы, указанные в п. 45 Положения от 28.01.2006 № 47:

копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, — в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения — в случае, если предоставление такого заключения признано комиссией необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным требованиям;

заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания — по усмотрению заявителя;

— на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции. Такое заключение может быть составлено и направлено в межведомственную комиссию государственной жилищной инспекцией по результатам обследования жилого помещения или многоквартирного дома. В этом случае после рассмотрения указанного заключения комиссия предлагает собственнику жилого помещения представить необходимые документы. Поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля) должно быть рассмотрено в течение 30 дней. По результатам рассмотрения принимается решение об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов (в виде заключения) либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения (п. 46 Положения от 28.01.2006 № 47).

Законными представителями несовершеннолетнего должны быть предприняты меры по обращению в межведомственную комиссию с необходимыми документами или в государственную жилищную инспекцию для предварительного обследования жилого помещения или многоквартирного дома.

На основании заключения межведомственной комиссии соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издает распоряжение с указанием

о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (п. 49 Положения от 28.01.2006 № 47).

Заключение межведомственной комиссии и решение соответствующего органа, нарушающие права и интересы несовершеннолетнего, могут быть оспорены в судебном порядке. Основанием для признания заключения межведомственной комиссии может выступать несоответствие состава комиссии требованиям Положения от 28.01.2006 № 47, несоблюдение порядка принятия заключения, несоответствие выводов комиссии положениям нормативных правовых актов, устанавливающих требования к оценке пригодности помещений для проживания граждан.

Если межведомственная комиссия уклоняется от проведения оценки соответствия жилого помещения или многоквартирного дома либо соответствующий орган исполнительной власти или местного самоуправления уклоняется от принятия решения, то интересы несовершеннолетнего могут быть защищены посредством оспаривания бездействия комиссии или органа. Необходимо иметь в виду, что суд не может принять решение о признании жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, поскольку этот вопрос отнесен к исключительной компетенции межведомственных комиссий и соответствующих органов исполнительной власти или органов местного самоуправления¹. Возможно обращение в государственную жилищную инспекцию, которая в соответствии с п. 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493, вправе осуществлять проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления обязательных требований к порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г.)

реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством РФ положением.

Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предусмотрена разработка и утверждение высшими исполнительными органами государственной власти субъектов РФ региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, которые в соответствии со ст. 16 Федерального закона должны, в частности, содержать:

— перечень многоквартирных домов, признанных до 01.01.2012 в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации;

— срок переселения граждан из каждого многоквартирного дома, включенного в указанный перечень. При этом в первоочередном порядке подлежат переселению, во-первых, граждане из многоквартирных домов, которые расположены на территории муниципального образования и год признания которых аварийными и подлежащими сносу или реконструкции предшествует годам признания таковыми других многоквартирных домов, расположенных на территории этого муниципального образования; во-вторых, граждане из многоквартирных домов при наличии угрозы их обрушения; в-третьих, граждане, подлежащие переселению на основании вступившего в законную силу решения суда.

Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ является основанием предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в этом доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Поэтому если собственники жилых помещений в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, то земельный участок, на котором расположен этот дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое

жилое помещение в доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).

Если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, то при предъявлении требования о сносе или реконструкции уполномоченный орган обязан установить срок не менее шести месяцев для подачи собственниками заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. Если собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано такое заявление, то земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в этом доме подлежат изъятию для муниципальных нужд (ч. 11 ст. 32 ЖК РФ). Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме допускается до истечения срока, установленного для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию дома, только с согласия собственников (ч. 12 ст. 32 ЖК РФ).

В данном случае применяются общие положения об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением требования о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения.

Орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, не вправе требовать переселения собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение в принудительном порядке, даже если многоквартирный дом включен в адресную региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Согласно ч. 8 ст. 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Нередко уполномоченный орган, признавший многоквартирный дом аварийным, не предъявляет к собственникам жилых помещений требований о сносе или реконструкции и не принимает

решения об изъятии жилых помещений. В таких случаях в интересах несовершеннолетнего возможно предъявление требования в судебном порядке о выкупе жилого помещения. Если же дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право по своему выбору требовать его выкупа или предоставления другого жилого помещения¹.

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

Раздел 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В КАЧЕСТВЕ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся:

— его супруг, дети и родители, проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки¹.

— другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие), нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, и в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака) могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и

¹ Подпункт «а» пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства¹.

Регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами².

По общему правилу, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В случае проживания в жилом помещении членов семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних, лишившихся родительского попечения, о чем стало известно органу опеки и попечительства, сведения об этом должны быть в трехдневный срок направлены органом опеки и попечительства для внесения записи о таких членах семьи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в графу «Особые отметки» (п. 4 ст. 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Отчуждение жилого помещения допускается с согласия органа опеки и попечительства, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

¹ Подпункт «б» пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

² Абзац 6 пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

Если несовершеннолетний не лишен родительского попечения, то согласия органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения не требуется. Вместе с тем, в соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданки В. В. Чадаевой», родители при отчуждении принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних детей, и во всяком случае их действия не должны приводить к лишению детей жилища. Поэтому сделка по отчуждению жилого помещения, в котором проживали несовершеннолетние дети собственника, не лишившиеся родительского попечения, также может быть признана недействительной, если в результате ее совершения нарушены права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения по общему правилу право пользования жилым помещением у несовершеннолетнего прекращается (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

При этом необходимо иметь в виду, что в соответствии с п. 4 ст. 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением. Поскольку родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, обязанность заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии, постольку расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. 1 ст. 55, п. 1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 ст. 31 ЖК РФ¹.

¹ Пункт 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

Право бывшего члена семьи собственника жилого помещения на пользование таким помещением может быть сохранено на основании решения суда либо на основании соглашения между ними. Суд может принять решение о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника по его требованию при наличии следующих оснований (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ):

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора участия в долевом строительстве или иного гражданско-правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При предъявлении к несовершеннолетнему иска о прекращении права пользования жилым помещением в связи с прекращением семейных отношений и выселении защита его интересов может осуществляться как путем предъявления встречного иска о сохранении права пользования жилым помещением, так и посредством возражений против удовлетворения иска.

Право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом семьи собственника на определенный срок, указанный в решении суда. При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Необходимо учитывать, что собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае, если не истек установленный судом срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника. Если право собственности на жилое помещение прекращается по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения им гражданско-правовых сделок), то право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности до истечения указанного срока и он обязан освободить жилое помещение¹.

В ч. 4 ст. 31 ЖК РФ предусмотрена возможность возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, в пользу которого собственник исполняет алиментные обязательства.

При рассмотрении такого требования суды исходят из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности: длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, в собственности иных жилых помещений, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики

¹ Пункт 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение, а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств определяется лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суд решает данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.)¹.

¹ Пункт 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

Раздел 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

4.1. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при предоставлении и пользовании жилыми помещениями по договору социального найма

Договор социального найма жилого помещения это соглашение, в силу которого одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ). Договор социального найма заключается без установления срока его действия, наниматель и члены его семьи обеспечиваются жилым помещением на постоянной основе (ч. 2 ст. 60 ЖК).

По договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда социального использования. Договор социального найма заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятого органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 57 ЖК РФ).

Жилые помещения предоставляются по договору социального найма ограниченному кругу граждан РФ:

1) гражданам, признанным малоимущими и нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

2) отдельным категориям граждан, определенным федеральным законом или законом субъекта РФ, признанным нуждающимися в жилых помещениях (например, семьям, имеющим детей-инвалидов

в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», Правилами предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.07.1996 № 901).

Гражданин признается нуждающимся в жилом помещении по основаниям, предусмотренным в ст. 51 ЖК РФ:

1) если гражданин не имеет права пользования жилым помещением в качестве собственника жилого помещения или члена семьи собственника либо нанимателя по договору социального найма или члена семьи нанимателя;

2) если гражданин является собственником жилого помещения или членом семьи собственника либо нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя, но:

2.1) обеспечен общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной органом местного самоуправления;

2.2) проживает в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

2.3) проживает в квартире, занятой несколькими семьями, и в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 № 378. Причем гражданин не имеет иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Иные основания признания граждан нуждающимися могут быть установлены федеральным законом или законом субъекта РФ для указанных в них категорий граждан.

Для предоставления гражданину жилого помещения по договору социального найма необходимо, чтобы он был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, за исключением случаев, установленных ЖК РФ (например, предоставление жилого помещения в случае сноса жилого дома).

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на

основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства с представлением документов, подтверждающих их право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Граждане, совершившие действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся принимаются на учет не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий (ст. 53 ЖК РФ).

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет. Предоставление жилого помещения с нарушением установленной очередности может послужить основанием для признания судом недействительными решения о предоставлении жилого помещения и заключенного на основании него договора социального найма по иску заинтересованных лиц¹.

Кроме того, ч. 2 ст. 57 ЖК РФ устанавливает внеочередное предоставление жилых помещений двум категориям граждан: 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; 2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире. До 01.01.2013 во внеочередном порядке по договору социального найма жилые помещения предоставлялись также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

По общему правилу, по договору социального найма предоставляются квартира или дом. Вместе с тем, допускается и предоставление освободившейся комнаты в коммунальной квартире в тех случаях, когда среди проживающих в такой квартире не имеется нанимателей или собственников, обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления (ст. 59 ЖК РФ).

¹ Пункт 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

Жилые помещения должны предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта). Размер жилого помещения зависит от нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, которая устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (ст. 50 ЖК РФ).

Несовершеннолетние пользуются жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, в качестве членов семьи нанимателя. В соответствии со ст. 70 ЖК РФ на вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя не требуется. Несовершеннолетние имеют равное с нанимателем и иными членами его семьи право пользования жилым помещением, которое сохраняется и при прекращении семейных отношений с нанимателем. В случае временного отсутствия несовершеннолетнего в жилом помещении, в частности, в связи с утратой им родительского попечения и установления опеки (попечительства) либо помещения его в соответствующую организацию для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, право пользования жилым помещением также сохраняется.

4.2. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при вселении в жилое помещение других граждан

Наниматель имеет право на вселение в занимаемое им жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК).

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье в ч. 1 ст. 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Для вселения супруга, своих детей и родителей согласия наймодателя не требуется, однако нанимателю необходимо получить письменное согласие членов его семьи, в том числе временно

отсутствующих. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение в жилое помещение должно быть получено согласие в том числе законных представителей несовершеннолетних. Причины, по которым члены семьи нанимателя отказываются в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, поэтому их отказ в таком согласии не может быть оспорен в судебном порядке¹.

Для вселения других граждан в качестве членов семьи, кроме того, должно быть получено согласие наймодателя. После вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи не должна быть менее учетной нормы. Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя является основанием для внесения в договор соответствующих изменений в виде дополнения перечня членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ). Однако несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ), на которое исковая давность не распространяется. При удовлетворении данного требования лицо, незаконно

¹ Пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения¹.

Наниматель вправе сдавать часть или все жилое помещение в поднаем. Условия заключения договора поднайма: 1) письменное согласие наймодателя и членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним; 2) если сдаваемое в поднаем жилое помещение находится в коммунальной квартире, то требуется также согласие всех нанимателей и членов их семей, а также всех собственников и членов их семей; 3) после заключения договора поднайма жилого помещения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления (ст. 76 ЖК).

Наниматель вправе разрешать безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов (ст. 80 ЖК). Для вселения в жилое помещение временных жильцов необходимо взаимное согласие нанимателя и членов его семьи и предварительное уведомление наймодателя, который может запретить их проживание, если после вселения временных жильцов общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

При вселении в жилое помещение поднанимателей или временных жильцов с нарушением установленных требований законным представителям несовершеннолетнего необходимо принять меры по выселению таких граждан в судебном порядке.

4.3. Обеспечение и защита интересов несовершеннолетних при обмене жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма

Наниматель наделяется правом на обмен занимаемого жилого помещения только на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Обмен жилыми помещениями, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном,

¹ Пункт 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации, при этом должно быть получено письменное согласие обоих наймодателей (ч. 5 ст. 72 ЖК), а также всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих. Причем количество участников обмена не ограничивается при условии, что общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи не будет менее учетной нормы.

Если в обмениваемом жилом помещении в качестве членов семьи нанимателей проживают несовершеннолетние, то обмен жилыми помещениями может быть осуществлен только с предварительного согласия органов опеки и попечительства. В таком согласии может быть отказано в случае, если обмен жилыми помещениями нарушает права или законные интересы детей.

Обмен может быть добровольным и принудительным. Обмен на добровольных началах осуществляется с письменного согласия проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих. Члены семьи нанимателя вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого жилого помещения на два и более жилых помещения, находящиеся в разных домах или квартирах. Если между нанимателем жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке.

Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой¹.

¹ Пункт 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

4.4. Обеспечение и защита прав несовершеннолетних при выселении из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- 3) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 4) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 5) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;
- 6) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Дела о выселении несовершеннолетних из жилых помещений рассматриваются с обязательным участием органа опеки и попечительства, а также прокурора.

Согласно п. 49 Положения от 28.01.2006 № 47 в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления издает распоряжение с указанием о сроках отселения физических и юридических лиц. Как разъяснил Верховный Суд РФ, решение об установлении срока сноса аварийного дома должно основываться на объективных данных, определение срока сноса такого дома имеет своей целью последующее предоставление гражданам, проживающим в аварийном и подлежащем сносу

доме, других благоустроенных жилых помещений, направлено на обеспечение условий для осуществления права на жилище, а потому само по себе не может рассматриваться в качестве решения, нарушающего права и свободы гражданина, создающего препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод либо возлагающего на него незаконно какие-либо обязанности. Вместе с тем, если при рассмотрении дела будет установлено, что помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья человека по причине его аварийного состояния или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома и суд может обязать орган местного самоуправления незамедлительно предоставить гражданам другие благоустроенные жилые помещения во внеочередном порядке на основании ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, не соответствующее санитарным и техническим правилам и нормам, не может быть отнесено к категории жилых помещений¹.

Если граждане, занимающие жилое помещение, не согласны добровольно переселиться в предоставляемое жилое помещение, то выселение производится в судебном порядке. В судебном решении должно быть указано жилое помещение, в которое ответчики подлежат выселению, при этом суд должен установить, что данное жилое помещение соответствует требованиям, предъявляемым к нему ст. 89 ЖК РФ. Предоставляемое жилое помещение должно быть:

— благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта. Общих критериев благоустроенности жилого помещения не установлено, этот вопрос решается применительно к конкретному населенному пункту. Данное требование должно соблюдаться независимо от степени благоустроенности жилого помещения, из которого производится выселение (если оно было неблагоустроенным, ему не может предоставляться аналогичное помещение). Вместе с тем, суды исходят из того, что при предоставлении жилого помещения, благоустроенного

¹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.09.2009)

применительно к условиям конкретного населенного пункта, не должны ухудшаться условия проживания ответчиков, поскольку это не отвечает компенсационному характеру предоставления жилья в порядке ст. 89 ЖК РФ;

— равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. В общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты¹.

Если общая площадь жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, то выселяемые граждане не вправе требовать предоставления им жилого помещения большей площади в соответствии с нормой предоставления. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете².

В то же время если общая площадь жилого помещения на одного члена семьи нанимателя превышает норму предоставления, размер предоставляемого жилого помещения тем не менее не может быть уменьшен. В отличие от случаев предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 57 ЖК

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

² Пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

РФ), наличие в собственности нанимателя по договору социального найма или члена его семьи другого жилого помещения не может служить основанием для отказа в предоставлении взамен жилого помещения, пришедшего в непригодное для проживания состояние, равнозначного благоустроенного жилого помещения по договору социального найма на основании ст. 89 ЖК РФ¹.

Если наниматель занимал квартиру или не менее чем две комнаты, то он соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире;

— отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям; если ответчик, возражающий против переселения в конкретное жилое помещение, ссылается на его непригодность для проживания, то юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является установление соответствия предлагаемого жилого помещения санитарным и техническим правилам и нормам²;

— находиться в черте данного населенного пункта, при этом местоположение жилого помещения в населенном пункте не имеет значения.

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

² Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014)

НАУЧНОЕ ИЗДАНИЕ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
для комиссий по делам несовершеннолетних
и защите их прав по вопросам обеспечения защиты
жилищных прав несовершеннолетних**

Печатается в авторской редакции

Компьютерная верстка, обложка *А.В. Коваля*

Вне плана

Подписано в печать 18.09.2015 г. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Гарнитура «TimesNewRoman». Печать офсетная. Усл. печ. л. 4,03.
Уч.-изд. л. 2,93. Тираж 300 экз. Заказ 418.

ИП Коваль Ю.В..410007, Саратов, ул. ак. Антонова О.А., 33.
Отпечатано в соответствии с предоставленным оригинал-макетом
в ИП Коваль Ю.В.. 410038, г. Саратов, ул. Бакинская, 1..