Право ребенка на жилище

Право на жилище –одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, закрепленное в Конституции (Ст.40)

В отношении несовершеннолетних жилищное законодательство устанавливает специальные правила для приобретения права собственности на жилое помещение.

Так, в ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" содержится норма о том, что несовершеннолетние лица могут приобретать занимаемое жилое помещение в собственность (совместную, долевую) наряду с другими лицами, проживающими в этом жилом помещении. Причем жилые помещения, в которых проживают исключительно дети в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей, усыновителей, опекунов с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе этих органов.
Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия законных представителей и органов опеки и попечительства. Если ребенок находится в детском доме или ином воспитательном учреждении, его администрация, родители, усыновители либо опекун над его имуществом обязаны в течение 6  месяцев со дня помещения несовершеннолетнего в указанное учреждение оформить договор передачи жилого помещения в его собственность.
Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местных бюджетов.
В обеспечение жилищных прав несовершеннолетних закон также закрепил правило, согласно которому приватизация жилья может иметь место только при согласии всех совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.
Помимо этого правило о получении согласия органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, закреплено в ст. 292 ГК РФ.
Для решения наиболее сложных и спорных вопросов, связанных с совершением сделок по отчуждению жилой площади несовершеннолетних, а также по другим вопросам, затрагивающим права и законные интересы детей, Минобразования России в своих письмах от 20 февраля 1995 г. N 09-М "О защите жилищных прав несовершеннолетних"[\*(48)](http://lawtoday.ru/razdel/biblo/yuvenal-pr/DOC_031.php#sub_9948) и от 9 июня 1999 г. N 244/26-5 "О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних"[\*(49)](http://lawtoday.ru/razdel/biblo/yuvenal-pr/DOC_031.php#sub_9949) рекомендует создавать при органах местного самоуправления советы (комиссии) по охране прав несовершеннолетних.
В данных документах содержится также положение о том, что копии договоров по отчуждению жилой площади должны представляться в органы опеки и попечительства с момента выдачи разрешения на совершение сделки. Не рекомендуется одобрять сделки, при которых производятся: покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершать сделки по залогу помещений в силу большого риска потери имеющейся площади; продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов (попечителей).
Следует отметить, что несовершеннолетние лица, в отношении которых родители лишены родительских прав, сохраняют право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением (ст. 71 СК РФ).
Жилищным законодательством для реализации права ребенка на жилище установлены специальные правила, которые регулируют порядок и основания предоставления и приобретения жилых помещений.
Вне очереди жилое помещение по договорам социального найма предоставляется детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы (ст. 57 ЖК РФ).
Дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или лишенные попечительства родителей, по достижении 18 лет подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди, если индивидуальная программа реабилитации инвалида предусматривает для него возможность вести самостоятельный образ жизни (ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации").

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, включаются в отдельные списки для обеспечения жилыми помещениями в первоочередном порядке (п. 5 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27 июля 1996 г. N 901).

При вселении ребенка в жилое помещение не требуется согласия наймодателя, нанимателя, а также граждан, постоянно проживающих в жилом помещении. Вселение несовершеннолетних лиц в жилое помещение допускается без учета требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека (ст. 679 ГК РФ). Не требуется согласия других членов семьи на вселение к родителям, проживающим в жилом помещении в домах государственного и муниципального жилищных фондов, их детей, не достигших совершеннолетия (ст. 70 ЖК РФ).
Еще одной особенностью реализации права ребенка на жилище является установление положения о том, что члены семьи нанимателя (в том числе и ребенок), проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения. Однако в силу отсутствия полной дееспособности несовершеннолетние дети нанимателя имущественную ответственность, вытекающую из договора найма жилого помещения, не несут(ст. 69ЖК РФ).
Следует отметить, что возможности ребенка самостоятельно приобретать и осуществлять жилищные права, а также создавать для себя обязанности и исполнять их ограничены.
За малолетних в возрасте до 14 лет осуществляют жилищные права и несут обязанности их законные представители (родители, усыновители, опекуны, приемные родители, учреждения, являющиеся опекунами).
Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет приобретают и осуществляют жилищные права и несут обязанности с письменного согласия законных представителей, а в случаях, предусмотренных законом, - с согласия органов опеки и попечительства. Так, с согласия родителей (лиц, их заменяющих) ребенок может совершить сделку, направленную на приобретение жилого помещения в собственность, а также заключить договор социального найма или найма (аренды) жилого помещения. Договор социального найма или аренды может быть заключен с несовершеннолетним в случае смерти или выбытия нанимателя из жилого помещения. Ребенок может быть признан также сонанимателем жилого помещения (ст. 672, 677, 686 ГК РФ).

Самостоятельно приобретать и осуществлять жилищные права и нести обязанности ребенок может только в случае приобретения полной дееспособности в связи с вступлением в брак или в порядке эмансипации.
Жилищным законодательством в отношении отдельных категорий несовершеннолетних также предусматриваются льготы по пользованию жилыми помещениями.