

Харсеева Виктория Леонидовна

кандидат социологических наук,
доцент кафедры гражданского
и гражданско-процессуального права
Кубанского социально-экономического института
harseeva@mail.ru

**ОСОБЕННОСТИ
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ОТЧУЖДЕНИЯ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
В КОТОРОМ ПРОЖИВАЮТ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ДЕТИ**

Аннотация:

Статья посвящена исследованию правового регулирования проблемы отчуждения жилого помещения после развода. В российском законодательстве данный вопрос регулируется нормами Семейного, Гражданского и Жилищного права.

Ключевые слова:

правовое регулирование, отчуждение, жилое помещение, несовершеннолетние, защита семьи и детства.

Harseeva Victoria Leonidovna

Candidate of Sociology,
associate professor of the chair of
civil and civil and procedural law,
Kuban Social Economic Institute
harseeva@mail.ru

**FEATURES OF
LEGAL REGULATION OF
ALIENATION OF
HOUSING WHICH IS
INHABITED BY
MINOR CHILDREN**

The summary:

The article investigates the problem of alienation of the legal regulation of premises after a divorce. The Russian legislation the issue is regulated by the family, civil and housing rights.

Keywords:

legal regulation, disposal, housing, juvenile, family protection and child welfare.

Защита семьи, материнства и детства является приоритетным направлением социальной политики современного Российского государства. В ст. 38 Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ) [1] закреплено, что материнство, детство, семья находятся под защитой государства, а забота о детях, их воспитании – равное право и обязанность родителей. Это положение реализуется в нормах действующего российского законодательства – Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) [2], Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [3], Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [4].

Одним из имущественных прав ребенка является его право на жилое помещение (ст. 40 Конституции РФ). Однако, в связи с принятием в 2004 г. ЖК РФ, оно претерпело существенные изменения. Суть проблемы заключается в следующем. Первоначально переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жильем членов семьи прежнего собственника. В настоящее время ситуация изменилась. В соответствии с пп. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, право пользования этим помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не предусмотрено соглашением между ними. При этом суд вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга, членов семьи, в пользу которых он исполняет алиментные обязательства. Это положение имеет непосредственное отношение к несовершеннолетним детям.

Соответственно, корректировке были подвергнуты и нормы ГК РФ (пп. 2, 4 ст. 292) [5]. На основании п. 2 ст. 292 переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Отчуж-

дение жилого помещения, в котором проживают члены семьи собственника данного жилого помещения, находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние, допускается с согласия органа опеки и попечительства, если при этом затрагиваются охраняемые законом интересы указанных лиц (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Заметим, что в данной норме речь идет о тех несовершеннолетних детях, которые находятся под опекой и попечительством.

При отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний ребенок, согласие органа опеки и попечительства не требуется, поскольку предполагается, что он находится на попечении родителей. В результате подобной трактовки возникла негативная судебная правоприменительная практика. В качестве бывших членов семьи стали рассматриваться дети собственника жилого помещения, если брак между родителями был расторгнут. Проблема усугубилась разъяснением Верховного суда РФ, опубликованного в Обзоре законодательства за III квартал 2005 г. [6] Перед судом был поставлен вопрос: становится ли ребенок бывшим членом семьи собственника жилого помещения по правилам ст. 31 ЖК РФ, если после расторжения брака его родители стали проживать отдельно, а он – с тем из родителей, который в собственности жилья не имеет? Отвечая на него, Верховный суд РФ пришел к выводу: если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Данная проблема получила огромный резонанс в Государственной думе, средствах массовой информации. Так, Б.М. Гонгало прокомментировал данную ситуацию следующим образом: «Семейные отношения могут прекратиться по различным причинам. Прежде всего, конечно, вследствие расторжения брака собственника жилого помещения с супругом. Но в связи с многочисленными «комментариями» ст. 31 ЖК, извращающими суть изложенных в ней правил, необходимо подчеркнуть, что не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения. Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей. Поэтому столь распространенные сегодня рассуждения о том, что в случае расторжения брака (бывшая) жена с детьми должна идти на улицу, не имеют никаких оснований. Дети, несмотря на расторжение брака их родителями, сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали» [7].

В июле 2007 г. на заседании Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи Д.А. Медведев заявил по этому поводу так: «Требуется разрешения ситуация, когда на основании Жилищного кодекса при разводе родителей ребенок, причем по решению суда, признается бывшим членом семьи собственника жилого помещения. Бред какой-то, понятно, что ребенок бывшим быть не может. Тем не менее такая правоприменительная практика есть, она устоялась, и это факт нашей жизни. Вы понимаете, что это используется, как правило, бывшим супругом для того, чтобы оставить несовершеннолетнего без жилья. Масса приходит на эту тему, кстати, обращений, в том числе и ко мне. Это один из примеров, но очень красноречивый, показательный, он доказывает, что даже самое идеальное законодательство требует совершенствования и еще более внимательно нужно относиться к правоприменительной практике» [8].

7 ноября 2007 г. Верховный суд РФ признал утратившим силу ответ на ранее опубликованный дискуссионный вопрос, сформулировав основной вывод: «...в силу установлений Семейного кодекса Российской Федерации об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности

одного из родителей, должно сохраниться за ребенком и после расторжения брака между его родителями» [9].

Таким образом, вопрос о признании права пользования несовершеннолетним ребенком жилым помещением, которое находится в собственности одного из родителей после расторжения между ними брака, благополучно разрешился.

Существенным, в сфере защиты прав несовершеннолетних на жилое помещение, явилось разъяснение Пленума Верховного суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике в случаях применения Жилищного кодекса Российской Федерации» от 2 июля 2009 г. № 14 [10]. В подп. «е» п. 20 постановления сказано, что по спорам о выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд необходимо учитывать следующее: если собственником (сособственником) изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний либо оставшиеся без попечения родителей несовершеннолетние члены семьи собственника, то для отчуждения такого помещения необходимо согласие органа опеки и попечительства.

Вместе с тем, предпринятые меры не решили всех проблем. Содержание п. 4 ст. 292 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что согласие органа опеки и попечительства требуется лишь на отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, находящиеся под опекой и попечительством либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства).

По этому поводу нельзя не указать на позицию Конституционного суда РФ. Заявительница Ч. 1993 г. р., с 1997 г. проживала с родителями в квартире, принадлежавшей на праве собственности ее отцу. В 2007 г. квартира была продана В., который в 2008 г. продал ее С.

Котласский городской суд Архангельской области, куда в интересах несовершеннолетней Ч. обратилась ее мать с иском о признании недействительными соответствующих договоров купли-продажи, отказал в удовлетворении указанных требований, пояснив, что названная норма, действующая в редакции Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ, распространяется на несовершеннолетних членов семьи собственника, которые находятся под опекой или попечительством либо остались без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), а Ч. к таким лицам не относится. Судом кассационной инстанции это решение оставлено без изменения, а жалоба без удовлетворения.

По существу, заявительницей оспаривалась конституционность примененного судом в ее деле п. 4 ст. 292 ГК Российской Федерации в действующей редакции.

Конституционный Суд РФ путем толкования положений международно-правовых актов (Конвенции о правах ребенка, Конвенции о защите прав человека и основных свобод), Конституции РФ, СК РФ, ЖК РФ и ГК РФ пришел к следующему выводу: отчуждение родителями жилого помещения, собственниками которого они являются и в котором проживают их несовершеннолетние дети, только с согласия органов опеки и попечительства, как того требовал п. 4 ст. 292 ГК Российской Федерации в предыдущей редакции, означало проверку обоснованности такого отчуждения в каждом конкретном случае, в том числе при отсутствии данных о том, что родители фактически не осуществляют попечение или действуют с нарушением прав и охраняемых законом интересов детей. Тем самым допускалось не всегда оправданное вмешательство со стороны органов опеки и попечительства в процесс отчуждения жилых помещений в гражданско-правовом обороте, в реализацию имущественных прав и законных интересов собственников, равно как и в осуществление прав и обязанностей родителей по отношению к детям.

Пункт 4 ст. 292 ГК Российской Федерации в действующей редакции закрепляет правовые гарантии для детей, оставшихся без попечения родителей, и как таковой не ущемляет права и интересы детей, чьи родители исполняют свои обязанности надлежащим образом. В соответствии с данным законоположением жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, отчуждается по общему правилу, исходя из предполагаемой добросовестности родителей.

При отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает его несовершеннолетний ребенок, должен соблюдаться баланс прав и законных интересов последнего. Это, однако, не означает, что при определенном стечении жизненных обстоятельств жилищные условия ребенка в принципе не могут быть ухудшены, если родители предпринимают все необходимые меры к тому, чтобы минимизировать неизбежное ухудшение, в том числе обеспечив ребенку возможность пользования другим жилым помещением. Нарушен или не нарушен баланс их прав и законных интересов – при наличии спора о праве – в конечном счете должен решать суд, который правомочен, в том числе с помощью гражданско-правовых компенсаторных или правосстановительных механизмов, понудить родителя – собственника жилого помещения к надлежащему исполнению своих обязанностей, связанных с обеспечением несовершеннолетних детей жилищем, и тем самым к восстановлению их нарушенных прав или законных интересов.

В результате Конституционный суд РФ постановил: признать п. 4 ст. 292 ГК Российской Федерации в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, не противоречащим Конституции РФ.

Суд также определил: признать п. 4 ст. 292 ГК РФ не соответствующим Конституции РФ в части, не позволяющей защищать несовершеннолетнего, проживающего в жилом помещении, в случае отчуждения этого помещения, если он формально не отнесен к находящимся под опекой и попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей. При этом, однако, такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

На наш взгляд, выводы Конституционного суда РФ несколько противоречивы. Полагаем, что в первом пункте сформулирована презумпция, согласно которой отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, находящиеся на попечении родителей, вполне допустимо, исходя из добросовестного поведения родителей.

В этом аспекте п. 4 ст. 292 ГК РФ соответствует Конституции РФ. Эта же норма, является неконституционной в части нарушения прав несовершеннолетнего ребенка при отчуждении жилого помещения, когда несовершеннолетний фактически лишен опеки либо находится на попечении родителей, но сделка нарушает его законные интересы.

Стоит поддержать, в этом случае, мнение судьи Конституционного суда РФ Г.А. Гаджиева по делу о том, что прежняя редакция п. 4 ст. 292 ГК РФ до принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ в большей степени соответствовала конституционной обязанности государства по защите прав детей. На органы опеки и попечительства возлагалась обязанность – проверять, соблюдаются ли права и законные интересы несовершеннолетних детей при отчуждении квартир собственниками-родителями.

Помимо этого, понятие «дети, оставшиеся без попечения родителей» раскрывается в ст. 121 СК РФ, а правовой статус в качестве таковых связан с их регистрацией органом опеки и попечительства. Действующая редакция анализируемой нормы не вполне корректно

использует подобную дефиницию в отношении тех детей, которые фактически лишены опеки со стороны родителей, но соответствующего статуса официально не получили.

Полагаем, что п. 4 ст. 292 ГК РФ содержит серьезный правовой пробел. Восполнить его можно лишь, изменив редакцию данной нормы, и в первую очередь включив в нее положение об обязанности родителей в случае отчуждения жилого дома, квартиры предоставить несовершеннолетнему ребенку иное жилое помещение, что вполне согласуется с нормами жилищного законодательства (п. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Ссылки:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. № 4. Ст. 445.
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 04.05.2011 г. № 98-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16 ; Рос. газета. 2011. 6 мая.
3. Гражданский кодекс (часть 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 06.04. 2011 г. № 65-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301 ; Рос. газета. 2011. 8 апреля.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 18.07.2011 г. № 242-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
5. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 213.
6. БВС РФ. 2006. № 3.
7. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2006. С. 177.
8. Стенографическая запись заседания Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи от 26 июля 2007 г. // Семейное и жилищное право. 2007. № 4. С. 14.
9. Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда Российской Федерации за III квартал 2007 г. // БВС РФ. 2008. № 2.
10. БВС РФ. 2009. № 9.

References (transliterated):

1. Konstitutsiya Rossiyskoy Federatsii. Prinyata vsenarodnym golosovaniem 12 dekabrya 1993 g. (v red. ot 30.12.2008 g. No. 6-FKZ, № 7-FKZ) // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 2009. No. 4. Art. 445.
2. Semeyniy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 1995 g. № 223-FZ (red. ot 04.05.2011 g. No. 98-FZ) // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 1996. No. 1. Art. 16 ; Ros. gazeta. 2011. May 6.
3. Grazhdanskiy kodeks (chast' 1) ot 30 noyabrya 1994 g. No. 51-FZ (red. ot 06.04. 2011 g. No. 65-FZ) // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 1994. No. 32. Art. 3301 ; Ros. gazeta. 2011. April 8.
4. Zhilishchniy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. No. 188-FZ (red. ot 18.07.2011 g. No. 242-FZ) // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 2005. No. 1 (part 1). Art. 14.
5. Federal'niy zakon ot 30 dekabrya 2004 g. No. 213.
6. BVS RF. 2006. No. 3.
7. Postateyniy kommentariy k Zhilishchnomu kodeksu Rossiyskoy Federatsii / ed. by P.V. Krasheninnikov. 2nd ed., changed and added. M., 2006. P. 177.
8. Stenograficheskaya zapis' zasedaniya Organizatsionnogo komiteta po provedeniyu v 2008 g. v Rossiyskoy Federatsii Goda sem'i ot 26 iyulya 2007 g. // Semeynoe i zhilishchnoe pravo. 2007. No. 4. P. 14.
9. Obzor zakonodatel'stva i sudebnoy praktiki Verkhovnogo suda Rossiyskoy Federatsii za III kvartal 2007 g. // BVS RF. 2008. No. 2.
10. BVS RF. 2009. No. 9.