

УДК 349.444

Чубукина Анастасия Евгеньевна

Амурский государственный университет

г. Благовещенск, Россия

E-mail: anastasiya_nastiya@mail.ru**Chubukina Anastasia Evgenievna**

Amur State University

Blagoveschensk, Russia

E-mail: anastasiya_nastiya@mail.ru**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ****LEGAL REGULATION OF HOUSING RIGHTS OF MINORS**

Аннотация. Вопросы жилищного законодательства и его совершенствования всегда были важными и актуальными в связи с тем, что одной из первичных, базовых и естественных потребностей любого человека является потребность в жилье. Несовершеннолетние не являются исключением. В статье представлен анализ аспектов, связанных с законодательным регулированием жилищных прав лиц, не достигших совершеннолетия. В результате проведенного анализа норм действующего жилищного законодательства установлены проблемные, недостаточно урегулированные и спорные аспекты в специфике жилищных прав несовершеннолетних. Выявление упущений и практических нюансов, существующих в действующем законодательстве, регулирующем жилищные права несовершеннолетних, позволяет найти возможные правовые инструменты для устранения нормативных пробелов.

Abstract. The issues of housing legislation and its improvement have always been important and relevant, due to the fact that one of the primary, basic and natural needs of any person is the need for housing. Minors are also no exception, since they are also characterized by such a need. The article presents an analysis of aspects related to the legislative regulation of housing rights of persons under the age of majority. As a result of the analysis of the norms of the current housing legislation, problematic, insufficiently regulated and controversial aspects in the specifics of the housing rights of minors were identified. The identification of omissions and practical nuances existing in the current legislation regulating the housing rights of minors allows us to find a set of possible legal tools to eliminate regulatory gaps.

Ключевые слова: несовершеннолетний, жилищное право, жилищные права несовершеннолетних, Жилищный кодекс.

Key words: minor, housing law, housing rights of minors, housing code.

DOI: 10.22250/20730284_2023_102_35

Основной закон РФ за каждым гражданином закрепляет одно из основополагающих прав – иметь жилище [1]. Несовершеннолетние, как и взрослые, нуждаются в реализации этого конституционного права. Основным правовым актом, регламентирующим жилищные правоотношения, является Жилищный кодекс РФ [2].

Важно отметить, – одна из причин актуальности проблематики, связанной с реализацией жи-

личных прав несовершеннолетних, заключается в том, что такие лица еще окончательно не сформированы ментально, их юридическая осведомленность в отношении собственных прав и гарантий недостаточна. Всё это обуславливает необходимость своевременной помощи несовершеннолетним в защите и реализации их прав и гарантий, в частности жилищных. Приоритетным направлением законодательной деятельности государства должен стать курс на полноценную правовую защиту жилищных прав лиц, не достигших совершеннолетия. В настоящее время проблематика, связанная с рассмотрением и последующим анализом нормативных закреплений, касающихся прав лиц, не достигших возраста совершеннолетия, в жилищных правоотношениях, имеет объективную важность и практически выраженную востребованность.

В теории права многие специалисты разделяют жилищные права несовершеннолетних на две категории:

1. Жилищные права несовершеннолетних, не являющихся обладателями недвижимого имущества и соответствующего права собственности в отношении его. В этом случае несовершеннолетнее лицо правомочно самостоятельно реализовывать право распоряжаться недвижимостью с согласия органов опеки и попечительства. Согласие данных органов обусловлено необходимостью защиты прав и интересов лиц, не достигших совершеннолетия.

2. Жилищные права лиц, не достигших совершеннолетнего возраста, которым на праве собственности принадлежит недвижимое имущество [3].

В моменте практической реализации обеими категориями собственных жилищных прав могут возникнуть проблемные ситуации.

Прежде всего проблематично то, что, несмотря на имеющиеся в законодательстве инструменты, реализация права на жилище не осуществляется полноценно и эффективно, поскольку наблюдается массовая тенденция отсутствия пригодного для жизни качественного жилья [4]. На сегодняшний день остается много жилых помещений, состояние которых просто не позволяет нормально проживать в них как взрослым, так и детям. А дети в особенности нуждаются в максимально комфортных условиях для проживания. Ведь, согласитесь, совершенно невозможно полноценное психологическое, нравственное и эмоциональное развитие детей, проживающих в условиях, предназначенных не для жизни, а для выживания.

Зачастую на практике можно столкнуться со случаями злоупотребления жилищными правами ребенка со стороны родителей. Безусловно, эффективным инструментом по разрешению такой проблемы может стать обращение несовершеннолетнего лица за защитой нарушенного права. Однако в настоящее время механизм, определяющий возможность со стороны детей реализовывать защиту собственных прав, не в полной мере сформирован и усовершенствован. Тем более, что часто несовершеннолетнее лицо из-за своей неразвитой правовой ориентированности неспособно установить факт нарушения родителями принадлежащих ему прав.

Некоторые специалисты в данной сфере отмечают, что у нас пока не сформирован окончательно эффективный механизм поддержания жилища лица, не достигшего совершеннолетия, в надлежащем состоянии, если у такого лица нет возможности самому решать данную задачу. К ситуациям, когда у несовершеннолетнего лица объективно отсутствует возможность осуществления такой обязанности, можно отнести: 1) нахождение лица, не достигшего возраста 18 лет в детском доме; 2) отбывание таким лицом наказания в колонии для несовершеннолетних [5].

Объективно категории несовершеннолетних, не имеющих самостоятельной возможности заботиться о своем жилище, необходима поддержка со стороны государства в реализации и защите их

жилищных прав. Но в настоящее время подобный механизм законодательно не представлен, лишь на региональном уровне есть возможность урегулировать возникающие проблемные вопросы.

Нередки случаи, когда в то время как несовершеннолетний находится в детском доме, его сотрудники, опекуны несовершеннолетнего, исходя из материальной заинтересованности, заключают договор аренды жилой площади несовершеннолетнего. Естественно, что всё это осуществляется без согласия самого несовершеннолетнего. Безусловно, такая ситуация не имеет ничего общего с законными действиями, необходимо выработать законодательные инструменты, пресекающие подобные случаи. Законодательно должны быть установлены меры ответственности для лиц, которые умышленно идут на совершение действий, нарушающих жилищные права несовершеннолетних.

Существует также проблема несоблюдения установленного законом права участия несовершеннолетнего в процедуре приватизации жилых помещений. Это, в свою очередь, обуславливает оспаривание заключенной сделки и порождает следующую проблему – в последующем у несовершеннолетнего не получается вернуть принадлежащее ему ранее право на жилище [6].

Другим весьма важным моментом в рассматриваемой проблеме является то, что пока не выработан законодательный механизм предоставления места проживания несовершеннолетним, попавшим в сложные для них жизненные обстоятельства, до того, когда эти обстоятельства не будут устранены.

Наблюдается подобная тенденция и в ситуации, когда в учреждении, по своей направленности предназначенном для несовершеннолетних, пребывают сироты, а также оказавшиеся без попечения родителей лица. Несмотря на то, что в отечественном законодательстве предусматривается обязанность государства обеспечить таких лиц жилищем для проживания в них на постоянной основе, остается законодательно неуточненным – где они будут проживать до момента реализации такой обязанности государства.

В этой связи видится объективно необходимым внести соответствующие коррективы в законодательную базу нашей страны, чтобы разрешить имеющееся противоречие. Принятие правового акта, закрепляющего обязанность государственных органов предоставлять временно жилую площадь несовершеннолетним сиротам, а также оставшимся без попечения родителей, способно привести законодательные основы в этом направлении к целесообразной норме.

Следующим противоречивым моментом является то, что обусловленное некоторыми факторами и часто не осуществляемое вовремя многими регионами РФ предоставление федеральных субсидий, предназначенных для законного приобретения жилья несовершеннолетним, оставшимся без родителей, тормозит общую эффективность действия рассматриваемого механизма. В первую очередь излишняя задержка реализации соответствующей программы обусловлена несоблюдением застройщиками сроков сдачи жилищных помещений для их последующего использования по назначению.

В качестве оптимального инструмента исправления такой ситуации можно обозначить необходимость разработки и внедрения в механизм практической реализации полноценной, обеспеченной хорошим финансированием, программной стратегии. В ее содержательных компонентах необходимо закрепить, что к деятельности по сдаче в эксплуатацию жилья должны привлекаться застройщики, осуществляющие таковую в установленный срок. Также необходимо регламентировать, чтобы органы государственной власти на федеральном уровне и на уровне субъектов были включены в эффективную реализацию законодательных закреплений по обеспечению несовершеннолетних жилыми помещениями.

Целесообразно законодательно установить срок, до наступления которого у бывшего ребенка-

сироты будет отсутствовать возможность распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением. Важность такого предложения обуславливается прежде всего тем, что отсутствие ориентированности таких лиц в правовых аспектах нередко приводит к мошенническим действиям в отношении жилья, предоставленного сиротам.

В результате анализа отечественного законодательства в специфике жилищных правоотношений несовершеннолетних выявлено достаточно спорных и неурегулированных моментов. Важно отметить, что, помимо рассмотренных и проанализированных проблем, в существующей практике имеются и другие, не менее противоречивые и неоднозначные ситуации при реализации прав несовершеннолетних на жилище. Все это свидетельствует в первую очередь о слабости имеющихся правовых механизмов в данной области, довольно неспешном их укреплении и совершенствовании. К тому же продолжительное существование законодательных огрехов пагубно отражается на качестве реализации прав и гарантий, относящихся к несовершеннолетним субъектам правоотношений жилищной направленности.

Справедливо будет в этой связи в систему инструментов по разрешению законодательных пробелов включить комплекс законодательного регулирования жилищных прав несовершеннолетних – гражданско-правовых, жилищно-правовых и семейно-правовых механизмов. Только грамотное взаимодействие между собой законодательных закреплений указанных отраслей права способно сформировать позитивную динамику в отношении текущего состояния жилищных правоотношений с участием в них лиц, не достигших возраста совершеннолетия.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // «Российская газета». – 1993. – №237.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (Часть 1). – Ст. 14.

3. Бурьян, А.М. Жилищные права несовершеннолетних // Трибуна ученого. – 2021. – №4. – С. 120-126.

4. Цергой, Д.Г. Защита жилищных прав несовершеннолетних // Скиф. – 2021. – №6 (58).

5. Ростовская, И.В. Защита жилищных прав несовершеннолетних / И. В. Ростовская, А.Е. Тарасова // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2017. – №5. – С.12-20.

6. Шиловская, А.Л. Проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2017. – №1. – С. 80-84.