

Жилищные права несовершеннолетних в Республике Беларусь

Е. М. КАРАВАЕВА

Жилищные права несовершеннолетних в Республике Беларусь закреплены с учетом норм международного права, где предусмотрено, что права ребёнка вытекают из общепризнанных прав человека. Признание, соблюдение и защита прав и свобод ребёнка (в том числе жилищных) является обязанностью государства. Разнообразие нормативных правовых актов, закрепляющих жилищные права несовершеннолетних в Беларуси, позволяет сделать вывод о стремлении государства максимально предусмотреть гарантии защиты прав несовершеннолетних в сфере жилищных правоотношений и создать наиболее действенный механизм их реализации.

Ключевые слова: права ребенка, защита прав ребенка, право на жилье, жилищные права несовершеннолетних, гарантии прав несовершеннолетних в жилищной сфере.

The housing law of minors in the Republic of Belarus is consolidated with regard for the norms of international law where the fact, that child's rights result from the universally recognized human rights, is stipulated. Acceptance, observance and protection of child's rights and liberties (including the housing ones) are the duty of the state. The variety of standard acts consolidating the housing law of minors in the Republic of Belarus lets make a conclusion about some tendencies of the state to provide the guarantee of minors' right protection in the sphere of housing legal relationship and to create a more effective mechanism of their realization.

Ключевые слова: children's rights, protection of children's rights, housing law, housing law of minors, guarantee of minors' right protection in the sphere of housing.

В статье 1 Конституции Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями) продекларирован демократический, правовой и социальный характер нашего государства, что определило политику государства в отношении особо уязвимых слоев населения, к которым относятся и несовершеннолетние. Необходимость особой правовой защиты несовершеннолетних обусловлена в первую очередь их физической и умственной незрелостью, а следовательно и вытекающей из этого потребностью в охране и заботе.

Необходимо отметить, что в настоящее время все большее значение приобретает одно из существенных прав несовершеннолетних, а именно право на жилье. Обеспечение реализации прав несовершеннолетних на жилье и охрана их прав являются обязанностью государства. Включение в гражданский оборот несовершеннолетних предполагает не только признание за ними определенных гражданских прав, но и обеспечение их надежной правовой охраной.

Проблема жилищных прав несовершеннолетних занимает одно из центральных мест в современном мире. В ней в концентрированном виде отражается сущность политического строя общества, содержание, направленность и эффективность деятельности государственной власти и общественных правозащитных организаций. Последовательное осуществление прав и свобод ребёнка на практике – основной показатель демократичности, гуманности и цивилизованности любого общества.

Идея защиты жилищных прав ребенка сегодня очень актуальна, это связано с тем, что жилище является одним из главнейших материальных условий жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом. Потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, то есть носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи [1, с. 1].

Конституция Республики Беларусь провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью [2, ст. 2]. Признание, соблюдение и защита прав и свобод ребенка и взрослого является обязанностью государства.

Все это относится и к праву несовершеннолетних иметь и пользоваться жилищем. Надлежащее жилье входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня чело-

века.

Основой белорусского законодательства в отношении детей является Закон «О правах ребёнка» № 2570-ХІІ, принятый 19 ноября 1993 г. Поскольку идея Закона явилась следствием ратификации Конвенции о правах ребенка 1989 года, естественным стало соотношение принципов построения нового юридического национального акта с его международным предшественником.

Оценивая возможности защиты жилищных прав ребёнка с позиции применения Закона «О правах ребёнка», следует отметить, что закон, как и Конвенция, не является актом прямого действия, а носит концептуальный характер. В законе формулируются основные идеи, которые далее развиваются в отраслевом законодательстве или подзаконных актах. В данном законе закрепляется право ребенка на жизнь, на жилище, право жить и воспитываться в семье и другие.

Впрочем, национальное законодательство по жилищным правам детей не ограничивается одним законом, оно даже не начинается именно с этого закона, ибо истоки защиты прав и законных интересов, в том числе и жилищных, каждого гражданина, а, следовательно, и детей лежат в Конституции. Поскольку конституционно закреплено равенство всех, независимо от возраста, гражданства, занимаемой должности и т. д., в Основном законе не требуется выделение прав несовершеннолетних в самостоятельную группу. Однако вместе с тем, несовершеннолетние являются участниками различных сфер жизнедеятельности общества, и, несмотря на умственную и физическую незрелость, возникает необходимость в создании специального регулирования правового положения несовершеннолетних в Республики Беларусь, в том числе в обеспечение их жилищных прав.

Ратификация Республикой Беларусь Конвенции о правах ребёнка придала вопросу новый импульс и потребовала создания более фундаментальной юридической базы для закрепления жилищных прав несовершеннолетних: Жилищного Кодекса Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о браке и семье, которые, бесспорно, входят в число основных юридических актов законодательства закрепляющих жилищные права несовершеннолетних.

Важную роль в закреплении жилищных прав несовершеннолетних играют и иные нормативные правовые акты, такие как Указ Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах обеспечения прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Декрет Президента Республики Беларусь «О дополнительных мерах по государственной защите детей в неблагополучных семьях», Закон Республики Беларусь «О гарантиях по социальной защите детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Гражданский кодекс Республики Беларусь и др.

Как было отмечено, право на жилище, закрепленное ст. 48 Конституции Республики Беларусь, дополняется рядом специальных норм, гарантирующих несовершеннолетним возможность обладать жилищными правами.

Так, статья 18 Закона Республики Беларусь «О правах ребенка» от 19 ноября 1993 года № 2570-ХІІ предусматривает, что каждый ребенок имеет право на жилище [3, ст.18].

Статьей 192 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье вышеуказанное положение дополняется характеристиками жилого помещения: каждый ребенок имеет право на жилище, соответствующее по размеру и качеству, принятым в республике нормам и стандартам [4, ст.192].

Условно жилищные права ребенка можно подразделить на две категории:

- жилищные права детей в составе семьи родителей;
- жилищные права детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Реализация жилищных прав детей в составе семьи родителей неразрывно связана с реализацией жилищных прав родителей.

Жилищные права детей защищаются и в процессе пользования жилыми помещениями. В соответствии с положениями гражданского, жилищного и семейного законодательства дети имеют равное с другими членами семьи право пользования жилыми помещениями. Отношения по пользованию жилыми помещениями регулируются соответствующими статьями Жилищного кодекса Республики Беларусь.

В соответствии со ст. 30, 57, 117 ЖК, несовершеннолетние члены семьи нанимателя,

собственника жилого помещения имеют равное с нанимателем, собственником и другими членами их семей право пользования жилым помещением. Это же закрепляет ст. 192 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье.

Существенным является право родителей (родителя) вселить в занимаемое ими жилое помещение своих несовершеннолетних детей без согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи, а также без согласия собственника жилого помещения. Если для защиты интересов несовершеннолетнего ребенка установлена опека (попечительство), защита его жилищных прав осуществляется опекуном (попечителем), который, в частности, может в интересах ребенка требовать установления порядка пользования жилым помещением, заключения отдельного договора найма и др.

На совершение таких сделок в интересах несовершеннолетнего необходимо согласие органов опеки и попечительства (ст. 161 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье, ч. 2 ст. 35 Гражданского кодекса), иначе они будут недействительны. В то же время, граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя.

Ребенок, как и любой человек, обладает всеми личными неимущественными правами, предусмотренными Конституцией Республики Беларусь, которые отличаются от прав взрослых граждан тем, что являются элементами не только абсолютных правоотношений, но и относительных, так как родители (или лица, их заменяющие) обязаны создать условия для их реализации и обеспечивать их защиту. К таким правам относится и право на жилище. Так, местом жительства несовершеннолетних в возрасте до 14 лет или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их родителей, усыновителей или опекунов [5, ст. 19].

Соответствующие положения содержатся и в Кодексе Республики Беларусь о браке и семье. Так, согласно статье 74, местом жительства ребенка считается место жительства его родителей. Место жительства ребенка в случае отдельного проживания родителей вследствие расторжения брака или по другим причинам определяется по обоюдному согласию родителей. При отсутствии согласия между родителями спор о том, с кем будет проживать ребенок, разрешается судом исходя из интересов ребенка и с учетом его желания. Суд учитывает, кто из родителей проявляет большую заботу и внимание к ребенку, возраст ребенка и привязанность к каждому из родителей, личные качества родителей, возможность создания надлежащих материально-бытовых условий и нравственно-психологической атмосферы, обеспечения надлежащего уровня воспитания [4].

В Законе Республики Беларусь «О правах ребенка» наряду с закреплением права каждого ребенка жить в семье, знать своих родителей, а также права на их заботу, совместное с ними проживание (за исключением случаев, когда разлучение с одним или обоими родителями необходимо в интересах ребенка) определена и норма, дающая ребенку право выбора одного из родителей для совместного проживания по достижении им десяти лет [3, ст. 15].

Несовершеннолетние дети имеют определенные права при пользовании жилым помещением государственного и частного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения. Обычно договор найма заключается с одним из членов семьи — нанимателем.

Статья 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь содержит положение о том, что члены семьи нанимателя, совместно проживающие с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами. Поэтому и несовершеннолетний как член семьи нанимателя обладает правами пользования всеми жилыми и подсобными помещениями. Обязанностей по оплате за пользование жилым помещением и по оплате коммунальных услуг несовершеннолетний не несет, так как в соответствии с семейным законодательством эти обязанности лежат на родителях, усыновителях или попечителях.

Такая же ситуация складывается и в правоотношениях собственника жилого помещения и членов его семьи, в том числе несовершеннолетних.

Жилищные права несовершеннолетних могут быть реализованы также в форме собственности на жилое помещение или его часть (долю) в общей долевой собственности.

Право собственности на жилое помещение возникает как в результате гражданско-

правовых сделок, так и вследствие приватизации жилого помещения.

Порядок, условия и особенности возникновения права собственности у несовершеннолетних в случае приватизации жилого помещения регулируются Законом Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года "О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь" и другими нормативными правовыми актами, принятыми в целях реализации Закона.

Несовершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением. При приватизации жилого помещения их жилищная квота суммируется с квотой родителей, а при их отсутствии – с квотой одного из совершеннолетних членов семьи. Поэтому несовершеннолетние члены семьи, жилищная квота которых зачтена при приватизации, также являются участниками приватизации и имеют долю в праве собственности на жилое помещение [5].

Следует иметь в виду, что отчуждение собственником жилого помещения, приватизированного с зачетом жилищной квоты его детей, проживающих в этом жилом помещении, без согласия органа опеки и попечительства не соответствует требованиям ст. 123 ЖК, ст. 275 ГК и влечет недействительность сделки [6, п. 7].

Несовершеннолетние граждане, объявленные полностью эмансипированными, в установленном порядке могут приватизировать занимаемые ими жилые помещения с момента принятия соответствующего решения органом опеки и попечительства.

Важной гарантией защиты прав несовершеннолетних на жилое помещение является необходимость получения согласия органов опеки и попечительства на совершение сделок по отчуждению, залогоу и обмену жилых помещений, в которых проживают дети.

Согласие на совершение таких сделок выдается органами опеки и попечительства с учетом требований, предусмотренных постановлением Министерства образования Республики Беларусь от 22 декабря 2005 года № 121 "О некоторых вопросах совершения сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние дети, а также иных имущественных сделок, затрагивающих интересы несовершеннолетних, для совершения которых требуется согласие (предварительное разрешение) органов опеки и попечительства". При этом органы опеки и попечительства должны выяснить условия проживания несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения после перехода права собственности жилого помещения к новому собственнику. В случае ухудшения жилищных условий несовершеннолетнего согласие на отчуждение жилого помещения органом опеки и попечительства не выдается.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, обладающие ограниченной дееспособностью и являющиеся членами семьи собственника, нанимателя жилого помещения либо участниками долевой собственности на жилое помещение, вправе дать согласие на совершение сделок либо отказаться от ее совершения.

Особое внимание государство уделяет обеспечению жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Статьей 12 Закона Республики Беларусь от 21 декабря 2005 года «О гарантиях по социальной защите детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гарантируется сохранение права собственности на жилое помещение (часть жилого помещения в виде отдельной комнаты) или права пользования жилым помещением государственного жилищного фонда, из которого они были, собственниками или нанимателями которого являются их родители [7]. Декретом Президента Республики Беларусь от 24 ноября 2006 г. № 18 «О дополнительных мерах по государственной защите детей в неблагополучных семьях» предусмотрен запрет лицам, обязанным возмещения расходы по содержанию детей в случае помещения детей на государственное обеспечение, с целью защиты их жилищных прав отчуждать принадлежащее им недвижимое имущество, жилые помещения, из которых выселены обязанные лица. В этом случае жилые помещения закрепляются за их детьми в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь [8, ст. 15]. Законодательно установлен порядок закрепления жилого помещения (части

жилого помещения в виде отдельной комнаты) за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей. Закреплению подлежат жилые помещения, в которых дети проживали до их помещения на государственное обеспечение в качестве членов семьи нанимателя, собственника жилого помещения.

В течение двух месяцев после приобретения детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, дееспособности в полном объеме либо по их желанию в течение двух месяцев по прекращении обучения в учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального, высшего образования, по окончании срочной военной службы местный исполнительный и распорядительный орган (государственная организация) обязан предоставить им ранее занимаемое жилое помещение, соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Если указанные лица не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли, и невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения данного жилого помещения или при вселении в это жилое помещение они стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий, по желанию этих лиц им предоставляется жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда в сроки и порядке, установленные законодательными актами.

Законодательно предусмотрена обязанность местных исполнительных и распорядительных органов обеспечивать жилыми помещениями в общежитиях или специальными жилыми помещениями, предназначенными для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей до предоставления жилого помещения в соответствии с частью второй пункта 2 Указа Президента «О некоторых вопросах обеспечения прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 9 августа 2007 г. № 378.

Приватизация жилых помещений, в которых проживают без совершеннолетних членов семьи дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в возрасте до четырнадцати лет, производится на имя детей по заявлению опекуна с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов.

Жилые помещения, в которых проживают без совершеннолетних членов семьи дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, приватизируются на имя детей по их заявлению с согласия попечителя и органов опеки и попечительства.

В декабре 2010 г. в Республике Беларусь законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам жилищных отношений», в статью 12 Закона о гарантиях по социальной защите детей-сирот внесены изменения, которыми законодательно гарантировано право детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на получение жилого помещения социального пользования независимо от того, из жилого помещения какого фонда они выбыли: государственного или частного. Тем самым Законом исключаются положения, не допускающие возможности получения жилых помещений социального пользования указанными категориями лиц, если ранее они пользовались жилым помещением частного жилищного фонда, обеспечивается единообразие правового регулирования отношений, касающихся улучшения жилищных условий этих категорий лиц.

В соответствии с указом Президента от 29 ноября 2005 г. № 565 «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений», дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты их постановки на учет в составе семьи родителей, в случае, если они:

- не имеют в собственности или в пользовании жилых помещений;
- проживают в жилом помещении и являются нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным в подпунктах 3.1.2–3.1.10 пункта 3 Положе-

ния «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда», утвержденного указом Президента № 565;

– при вселении в жилое помещение, из которого выбыли, стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным в подпунктах 3.1.2–3.1.10 пункта 3 Положения;

– не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли, и невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения данного жилого помещения.

Невозможность вселения в жилое помещение устанавливается по решению местного исполнительного и распорядительного органа в случаях утраты жилого помещения (гибели, уничтожения), систематического (три и более раза в течение года) нарушения гражданами, проживающими в данном жилом помещении, правил пользования жилым помещением, наличия неблагоприятных или опасных условий проживания с родителями, лишенными родительских прав, и другими гражданами, проживающими в данном жилом помещении, а также в иных случаях. Порядок принятия решений о невозможности вселения в жилое помещение определяется облисполкомами, Минским горисполкомом.

Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту предоставления им первого рабочего места с даты первоначальной постановки на такой учет по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда предоставляются в течение 6 месяцев после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение 6 месяцев после прекращения обучения в учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, по окончании срочной военной службы [9].

Гарантией защиты прав на жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, является обязанность органов опеки и попечительства закреплять за ними жилые помещения государственного и частного жилищного фондов, собственниками или нанимателями которых являются их родители.

Важными являются вопросы защиты прав несовершеннолетних при регулировании отношений, возникающих при выселении граждан из жилых помещений.

Вопросы выселения граждан из занимаемых жилых помещений урегулированы в ЖК, а также в Положении о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 29.11.2005 № 565 (выселение из жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений).

Из п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 июня 2007 г. № 8 «О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении» следует, что при рассмотрении исков о расторжении договора найма жилого помещения и выселении ответчиков с несовершеннолетними детьми судам следует привлекать к участию в деле органы опеки и попечительства и, в случае необходимости, получать заключение этих органов об условиях проживания ребенка по новому месту жительства.

Таким образом, исходя из разнообразия нормативных правовых актов, закрепляющих

права несовершеннолетних, можно сделать вывод, что наше государство стремится закрепить гарантии защиты прав несовершеннолетних, в том числе и в сфере жилищных правоотношений и создать наиболее действенный механизм реализации их прав. Анализ законодательства, регулирующего особенности защиты жилищных прав несовершеннолетних, показывает, что в настоящее время создана достаточно эффективная система правовых норм, обеспечивающая реализацию гарантированного детям права на жилище.

Литература

1. Седугин, П. И. Жилищное право: учебник для вузов / П. И. Седугин. – М.: ИНФРА М – НОРМА, 1997. – 320 с.
2. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изм. и доп.): принята на респ. реф. 24 ноября 1996 г.: офиц. текст. – Мн.: Пламя, 2002. – 93 с.
3. О правах ребенка: закон Республики Беларусь от 19 ноября 1993 г., № 2570-12 // Ведомости Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь – 1993. – № 33, ст.430.
4. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: принят Палатой представителей 3 июня 1999 г.; одобрен Советом Республики 24 июня 1999 г. – Мн.: Амалфея, 2001. – 112 с.
5. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: закон Республики Беларусь от 16 апреля 1992 г., № 1593-12 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 2/331.
6. О применении судами Закона Республики Беларусь "О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь": Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 17 декабря 1998 г. № 9 // Судовы веснік. – 1999. – № 1.
7. О гарантиях по социальной защите детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: закон Республики Беларусь от 21 декабря 2005 г., № 73-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 2, 2/1170.
8. О дополнительных мерах по государственной защите детей в неблагополучных семьях: декрет Президента Республики Беларусь от 24 ноября 2006 г. № 18 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 198, 1/8110.
9. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г., № 565 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2005. – № 70. – С. 54-69.