

DOI: 10.17803/1729-5920.2021.179.10.026-035

И. А. Михайлова\*

## Отцы и дети сквозь призму права собственности на жилые помещения

**Аннотация.** В статье рассматривается социально-правовое и экономическое значение законодательных мер по поддержке семей с детьми, установивших возможность использования средств материнского (семейного) капитала для приобретения, строительства или реконструкции жилого помещения, и анализируются многочисленные вопросы, связанные с приобретением, оформлением, осуществлением и охраной права общей долевой собственности на жилые помещения, приобретенные таким образом, в том числе: порядок определения доли в праве собственности на такое приобретенное жилое помещение; факторы, от которых зависит размер доли каждого из членов семьи; субъектный состав соглашений, заключаемых по поводу такого распределения. Много внимания уделяется также вопросам о том, является ли обязательным при определении размера долей в праве собственности на жилое помещение учет мнения ребенка, достигшего возраста 10 лет, и о конкуренции прав и интересов родителей и детей в отношении жилого помещения, принадлежащего им на праве общей долевой собственности. На основе анализа соответствующих норм советского и российского гражданского и жилищного законодательства с целью недопущения нарушения прав родителей на такие объекты проживающими с ними совершеннолетними детьми выдвигается предложение о законодательном ограничении принадлежащих детям распорядительных правомочий.

Автор резюмирует, что наличие нерасторжимого кровного родства в виде происхождения детей от родителей и усилия родителей по заботе о здоровье ребенка, об удовлетворении его потребностей, обеспечении условий для его полноценного развития и образования обуславливают необходимость специального правового закрепления прав на жилые помещения, принадлежащие детям и родителям на праве общей долевой собственности, а внесение в ст. 246 ГК РФ ограничения распорядительных правомочий совершеннолетних детей станет еще одним шагом на пути гуманизации российского гражданского законодательства.

**Ключевые слова:** жилое помещение; материнский капитал; право общей долевой собственности; определение размера доли; субъективные права собственников доли; ограничение распорядительных правомочий.

**Для цитирования:** Михайлова И. А. Отцы и дети сквозь призму права собственности на жилые помещения // Lex russica. — 2021. — Т. 74. — № 10. — С. 26–35. — DOI: 10.17803/1729-5920.2021.179.10.026-035.

© Михайлова И. А., 2021

\* Михайлова Ирина Александровна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Российской государственной академии интеллектуальной собственности, профессор кафедры гражданского и процессуального права Московского университета имени С. Ю. Витте (филиал в г. Рязань)  
ул. Миклухо-Маклая, д. 55а, г. Москва, Россия, 117279  
irina\_mihaylova@list.ru

## Fathers and Sons through the Lens of Ownership of Residential Premises

**Irina A. Mikhailova**, Dr. Sci. (Law), Full Professor, Professor of the Department of Civil and Business Law, Russian State Academy of Intellectual Property; Professor of the Department of Civil and Procedural Law, Moscow Witte University (Ryazan Branch)  
ul. Miklukho-Maklaya, d. 55a, Moscow, Russia, 117279  
irina\_mihaylova@list.ru

**Abstract.** The paper examines the sociolegal and economic significance of legislative measures taken to support families with children and granting the possibility of using maternal (family) fund for the acquisition, construction or reconstruction of residential premises. It analyzes numerous issues related to the acquisition, registration, exercise and protection of joint tenancy (the right to common share ownership of residential premises) acquired in this way, including: the procedure for determining the share in the ownership of residential premises acquired in this manner. The paper also examines factors on which the size of the share of each of the family members depends and parties to the agreements concluded regarding such a distribution. Much attention is also paid to the issues of whether it is mandatory, when determining the size of a share in the ownership of a dwelling, to take into account the opinion of a child who has reached the age of 10, and the competition between the rights and interests of parents and children in respect of dwellings belonging to them on the basis of a joint tenancy (common share property). On the basis of the analysis of the Soviet and Russian civil and housing legislation in order to prevent the violation of the rights of parents to such property by adult children living with them, the author makes a proposal to legally restrict the administrative powers belonging to children.

The author summarizes that the presence of an indissoluble consanguinity in the form of the origin of children from parents and the efforts of parents to take care of the child's health, to meet the child's needs, to provide conditions for the child's full development and education necessitate a special legal consolidation of the rights to living premises belonging to children and parents on the ground of the right to joint tenancy (common shared ownership). The inclusion into Art. 246 of the Civil Code of the Russian Federation of provisions restricting the administrative powers of adult children will constitute another step towards the humanization of Russian civil legislation.

**Keywords:** living premises; maternal fund; joint tenancy; common ownership right; determination of the size of the share; subjective rights of the owners of the share; limitation of administrative powers.

**Cite as:** Mikhailova IA. Ottsy i deti skvoz prizmu prava sobstvennosti na zhilye pomeshcheniya [Fathers and Sons Through the Lens of Ownership of Residential Premises]. *Lex russica*. 2021;74(10):26-35. DOI: 10.17803/1729-5920.2021.179.10.026-035. (In Russ., abstract in Eng.).

Одним из приоритетных направлений государственной политики России является всемерное обеспечение прав и интересов ребенка. В Указе Президента РФ от 01.06.2012 № 761 «О национальной стратегии действий в интересах детей на 2012–2017 годы» было закреплено: «Подписав Конвенцию о правах ребенка и иные международные акты в сфере обеспечения прав детей, Российская Федерация выразила приверженность участию в усилиях мирового сообщества по формированию среды, комфортной и доброжелательной для жизни детей»<sup>1</sup>. Приведенное положение в полной мере распространяется на необходимость

всемерного обеспечения права ребенка на жилые помещения, которое остается в центре внимания законодателя и государства. Об этом, в частности, свидетельствует тот факт, что в Концепции государственной семейной политики в России на период до 2025 года<sup>2</sup> среди первоочередных проблем были названы создание механизмов поддержки семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и увеличение доли семей, улучшивших жилищные условия.

На решение отмеченных задач были направлены положения Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей,

<sup>1</sup> Указ Президента РФ от 01.06.2012 № 761 «О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012–2017 годы» // СЗ РФ. 2012. № 23. Ст. 2994.

<sup>2</sup> Распоряжение Правительства РФ от 25.08.2014 № 1618-р «Об утверждении Концепции государственной семейной политики в РФ на период до 2025 года» // СПС «КонсультантПлюс».

имеющих детей»<sup>3</sup> (далее — Закон № 256-ФЗ). В соответствии с ч. 4 ст. 10 (в ред. Федерального закона от 01.03.2020 № 35-ФЗ) лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) вправе использовать материнский капитал (или его часть) на приобретение жилого помещения, подлежащего оформлению в общую собственность такого лица, его супруга (супруги) и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей).

Социально-экономическое и демографическое значение приведенного положения невозможно переоценить, т.к. его реализация позволила многим российским гражданам приобрести, реконструировать или построить жилые помещения, необходимые для полноценного интеллектуального, духовного, физического и творческого развития подрастающих детей. Однако в рассматриваемой сфере имеется и немало проблем, нуждающихся в анализе и разрешении. Речь в первую очередь идет о том, что, установив общую долевую собственность на жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского капитала, законодатель, однако, не закрепил механизм определения размера долей, подлежащих передаче членам семьи, т.к. в приведенной статье 10 Закона № 256-ФЗ имеется лишь указание на некое «соглашение» без разъяснения того, должны ли заключать такое соглашение только родители или дети тоже.

Не имеется соответствующих разъяснений и в постановлении Правительства РФ от 12.12.2007 № 862<sup>4</sup>, в котором закреплено, что каждая семья, которая с целью улучшения своих жилищных условий использовала средства материнского капитала, выделенные государством на основании соответствующего сертификата, должна исполнить обязательство по распределению долей в праве собственности на приобретаемое жилое помещение по соглашению в течение 6 месяцев (п. 15).

В связи с отмеченным пробелом остается неясным, распространяется ли на такие ситуации

положение об обязательности учета мнения ребенка, достигшего возраста 10 лет, закрепленное в ст. 57 Семейного кодекса РФ<sup>5</sup>: «Ребенок вправе выражать свое мнение при решении в семье любого вопроса, затрагивающего его интересы, а также должен быть заслушанным в ходе любого судебного или административного разбирательства. Учет мнения ребенка, достигшего возраста десяти лет, обязателен, за исключением случаев, когда это противоречит его интересам». Как неоднократно отмечал Верховный Суд РФ, данное положение подлежит неукоснительному соблюдению при разрешении всех дел, затрагивающих права ребенка, в том числе дел, связанных с определением места его проживания и воспитания<sup>6</sup>.

Каким образом приведенное законодательное указание должно применяться при определении размера долей в праве собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием материнского капитала? В подавляющем большинстве случаев родители и дети пользуются всеми помещениями, имеющимися в занимаемой ими квартире или доме, в соответствии с избранным ими распределением комнат. Однако дети, достигшие возраста 10 лет, позволяющего им понимать бытовое и (хотя бы в общих чертах) юридическое значение такого распределения, могут задавать родителям вопрос о том, какая доля в праве собственности на приобретенную квартиру или жилой дом будет закреплена за конкретным ребенком. Если ребенок потребует предоставления ему определенной доли, а другие дети, не достигшие 10-летнего возраста, своего мнения не выражают, значит ли это, что мнение старшего ребенка о размере доли, подлежащей передаче в его собственность, должно обязательно учитываться его родителями? Полагаем, что нет, поскольку такое решение может привести к нарушению прав других детей на занимаемое семьей жилое помещение, а в ст. 7 СК РФ закреплено, что осуществление членом семьи своих прав (в данном случае — права на учет мнения ребенка, достигшего возраста 10 лет)

<sup>3</sup> СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 16.04.2021) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>5</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.02.2021, с изм. от 02.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> См.: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23 декабря 2015 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 8. С. 23–25.

не должно нарушать права и законные интересы других членов семьи (абз. 2 п. 1).

Еще более важный характер имеет следующий вопрос: возникает ли общая долевая собственность родителей и детей в праве собственности на приобретенное жилое помещение полностью или только на ту его часть, которая соразмерна сумме внесенного материнского капитала? Как известно, по спорам, связанным с разделом супружеского имущества при расторжении брака, суд самостоятельно определяет доли каждого из членов семьи, включая несовершеннолетних детей, в праве собственности на такое имущество. При этом некоторые суды, разрешая подобные споры, сумму материнского капитала делят между всеми членами семьи, а остальное имущество распределяют между супругами, но многие делят такое имущество в равных долях (например, если в семье трое несовершеннолетних детей, суд выделяет каждому члену семьи по 1/5 доли в праве собственности на занимаемое жилое помещение).

Руководящие разъяснения относительно рассматриваемого вопроса сформулировал Верховный Суд РФ по следующему делу. Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, было отказано в удовлетворении иска Н. к бывшему супругу Д. об определении ее доли, а также долей их несовершеннолетних детей К. и А. в праве общей долевой собственности на жилое помещение (трехкомнатную квартиру) равными, то есть по 1/4 доли каждому.

Разрешая заявленное требование, суд установил, что истица состояла в браке с Д. и имеет двух детей К. и А. Жилое помещение (трехкомнатная квартира) стоимостью 3 650 000 руб. было приобретено в период брака по договору купли-продажи супругом истицы Д. На приобретение указанного жилого помещения Д. израсходовал принадлежащие ему средства в размере 3 150 000 руб., полученные в дар от матери, а также денежные средства в сумме 600 000 руб., предоставленные по кредитному договору, долг по которому выплачивался в том числе за счет средств материнского капитала (328 921 руб.). Письменное обязательство, данное Д., об оформлении квартиры в общую собственность супруги и детей исполнено не было.

Отказывая в удовлетворении иска Н. о равном распределении долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего: в силу ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую долевую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению. Верховный Суд указал, что определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на все средства, за счет которых она была приобретена<sup>7</sup>.

Такой подход в полной мере соответствует закрепленному в п. 4 ст. 60 СК РФ принципиальному положению о том, что «ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка. Дети и родители, проживающие совместно, могут владеть и пользоваться имуществом друг друга по взаимному согласию». Приведенное разъяснение способствовало формированию единообразной судебной практики по разрешению рассматриваемой категории гражданских дел, и в настоящее время доля детей высчитывается путем раздела суммы материнского капитала на всех членов семьи, а остальные денежные средства, потраченные на приобретение жилого помещения, делятся поровну между родителями, если иное не было предусмотрено брачным договором.

Таким образом, размер доли в праве собственности на жилое помещение каждого из членов семьи зависит не только от количества детей, но и от соотношения стоимости помещения и суммы материнского капитала, используемого при его приобретении, строительстве или реконструкции. В настоящее время стоимость жилых помещений в различных регионах России значительно дифференцирована, особенно если сравнивать цены на такие объекты в Москве, Сочи или Санкт-Петербурге с ценами в небольших городах и поселках. В приведенном примере сумма материнского капитала составляла чуть более 11,5 % от стоимости приобре-

<sup>7</sup> См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 12.

тенной квартиры, соответственно, в результате раздела ее на 4 (родителей и двоих детей) доля детей будет весьма небольшой.

Однако такие ситуации отнюдь не являются типичными, т.к. в настоящее время в результате неоднократного повышения первоначальной суммы материнский капитал за первого ребенка составляет 483 882 руб. и вполне может быть сопоставим со стоимостью приобретаемого семьей жилого помещения. Если ранее семья не участвовала в рассматриваемой программе, то при рождении второго ребенка материнский капитал достигает 639 432 руб., а если сертификат ранее был получен, то доплата за второго, третьего и каждого последующего ребенка будет равна 155 550 руб.<sup>8</sup> Названные суммы, выделяемые государством для поддержки семей с детьми, являются весьма значительными, что позволяет многим родителям приобрести жилое помещение и без привлечения собственных денежных средств. В таких случаях, как было подчеркнuto в Обзоре судебной практики от 22.06.2016, доли родителей и детей в праве собственности на жилое помещение или жилой дом, приобретенные исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала, являются равными.

Так, решением районного суда было удовлетворено заявление прокурора, обратившегося в защиту прав, свобод и законных интересов несовершеннолетних детей, к их родителям И. и А. о возложении на них обязанности оформить жилое помещение в общую долевую собственность. Суд установил, что в связи с рождением второго ребенка матери детей И. был выдан государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, но родители И. и А. не исполнили обязательство по оформлению И. жилого дома в общую долевую собственность.

Согласно п. 5 ст. 60 СК РФ, в случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются гражданским законодательством. В соответствии с п. 1 ст. 245 ГК РФ, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Руководствуясь приведенными нормами, а также принимая во внимание, что жилой дом был приобретен полностью за счет средств материнского (семейного) капитала,

суд, удовлетворив требование прокурора, пришел к правильному выводу о равенстве долей супругов И. и А. и их двоих несовершеннолетних детей в праве собственности на жилой дом (п. 14).

Еще один фактор, от которого зависит размер доли ребенка в праве собственности, — волеизъявление его родителей, которые нередко принимают решение о равном с детьми распределении долей, даже если сумма материнского капитала составила только часть стоимости приобретенного жилого помещения или если жилое помещение было приобретено исключительно на собственные средства родителей. Устанавливая такое равенство долей, родители руководствуются любовью к детям и стремлением обеспечить им комфортные жилищные условия, не задумываясь о том, что в будущем, с достижением детьми или одним из них совершеннолетия, такое распределение может поставить их в зависимость от желаний и интересов детей.

Между тем к отношениям, возникающим между родителями и детьми, ставшими сособственниками жилого помещения, применяются нормы гл. 16 ГК РФ, в которой закреплено, что владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ), и что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерного его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п. 2 ст. 247 ГК РФ).

Применительно к праву общей собственности на занимаемое семьей жилое помещение приведенные положения означают, что один из детей, достигший совершеннолетия, может требовать от родителей передачи в его владение и пользование отдельной комнаты, размер которой соответствует его доле. Точно так же он может потребовать раздела занимаемой квартиры (п. 1 ст. 252 ГК РФ), выдела в натуре принадлежащей ему доли (п. 2 ст. 252 ГК РФ), а при невозможности такого выдела — выплаты денежной компенсации ее стоимости (п. 3 ст. 252 ГК РФ). Более того: ребенок, достигший

<sup>8</sup> URL: <https://pfrf-kabinet.ru/novosti/materinskiy-kapital-v-2021-godu.html>.

совершеннолетия, может распорядиться принадлежащей ему долей, продав ее третьему лицу, чтобы на вырученную сумму приобрести собственное, отдельное жилое помещение. Такая возможность предусмотрена п. 2 ст. 246 ГК РФ, в соответствии с которым участник общей долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю или распорядиться ею иным образом.

В такой ситуации избежать превращения квартиры в коммунальную можно только путем продажи занимаемого жилого помещения и последующего приобретения отдельных квартир для себя и ребенка, добывающегося раздела, но вырученных от продажи денежных сумм может быть явно недостаточно для такого приобретения, особенно если на попечении родителей остаются другие дети. Другая возможность заключается в реализации предусмотренного ст. 250 ГК РФ права преимущественной покупки отчуждаемой доли, однако такая покупка доступна далеко не всем родителям, в особенности лицам, достигшим пенсионного возраста и не имеющим иных, кроме пенсии, источников дохода.

При обсуждении рассматриваемых коллизий можно рассчитывать на то, что достигшие совершеннолетия дети, испытывая к родителям чувства любви и благодарности, не станут реализовать имущественные права, принадлежащие им как собственникам общего жилого помещения, и оставят его во владении и пользовании выросших их родителей. Именно так происходит в большинстве случаев, но вполне вероятны ситуации, когда достигший совершеннолетия ребенок, особенно если он вступил в брак, либо потребует от родителей раздела занимаемого ими жилого помещения, либо решит реализовать принадлежащую ему долю третьему лицу.

Такая возможность отнюдь не является гипотетической, если сопоставить ее с фактами жестокого обращения с детьми многих родителей. Ежегодно в России свыше 100 тыс. детей остаются без родительского попечения при живых родителях, причем в 85 % случаев это дети, родители которых были лишены родительских прав<sup>9</sup>. Обрекая детей на сиротство и выжива-

ние в тяжелых условиях, такие родители не проявляют ни любви, ни заботы, ни элементарной ответственности за будущее детей. Но если таким образом поступают родители, нельзя исключить подобного отношения и со стороны подростков детей, поэтому вопрос о балансе в рассматриваемой сфере прав и интересов родителей и достигших совершеннолетия детей имеет весьма важное практическое значение.

Подобные проблемы возникали и в советский период, но тогда они имели качественно иной характер. В статье 54 Жилищного кодекса РСФСР<sup>10</sup> было закреплено: «Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем правами и обязанностями, вытекающими из договора найма жилого помещения. К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители, а в исключительных случаях и иные лица, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство».

С достижением совершеннолетия у детей, особенно вступивших в брак, иногда возникало желание разделить с родителями занимаемую семьей квартиру и получить в свое владение и пользование отдельное жилое помещение. Возможность и механизм такого раздела в ЖК РСФСР не предусматривались, поскольку жилые помещения, относящиеся к государственному и муниципальному жилищным фондам, предоставлялись гражданам не в собственность, а во владение и пользование на основании договора социального найма. Соответственно, возможность распоряжения одним из проживающих в квартире лиц принадлежащей на него жилой площадью имела весьма ограниченный характер. В статье 70 ЖК РСФСР было закреплено: «Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе с письменного согласия нанимателя и всех членов семьи обменять принадлежащую на него жилую площадь с другим лицом при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи нанимателя этого помещения».

Такого рода «родственные обмены» совершались, как правило, между подростками детьми нанимателя и его отдельно проживающим родителем (родителями), в результате чего внуки переезжали в квартиру бабушки или

<sup>9</sup> См.: Мизулина Е. Б. О Концепции государственной семейной политики // URL: <http://www.garant.ru/interview/244534/#ixzz6yVuDOXdx>.

<sup>10</sup> См.: Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // СПС «Консультант-Плюс».

дедушки, а они, в свою очередь, переезжали к своим детям в качестве членов семьи. В большинстве случаев такие обмены имели двоякую цель — не только предоставить подростку собственное жилое помещение, но и избежать утраты жилого помещения, занимаемого престарелыми родственниками, в случае их смерти, поскольку иных возможностей унаследовать жилое помещение, предоставленное гражданам на условиях найма, в советский период не существовало.

Добиться по требованию детей раздела жилого помещения, занимаемого совместно с родителями, было практически невозможно. Если же желание разделить занимаемое жилое помещение возникало у всех членов семьи, такой раздел означал, что из отдельной квартиры, занимаемой семьей, родители и дети должны были переехать либо в квартиры меньшей площади, либо (как это происходило в большинстве случаев) в комнаты в коммунальных квартирах, то есть жилищные условия всех участников такого раздела существенно ухудшались.

Кардинальные экономические и правовые преобразования, осуществленные в последнее десятилетие прошлого века, привели к стремительному формированию рынка недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, который активно расширялся благодаря беспрецедентному росту жилищного строительства практически во всех регионах России. Впервые после Октябрьской революции у российских граждан появились широкие возможности для приобретения в собственность жилых помещений, в связи с чем возник вопрос о соотношении прав на такие помещения приобретающего его собственника и членов его семьи.

В пункте 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ<sup>11</sup> было закреплено, что члены семьи собственника жилого помещения, в том числе несовершеннолетние дети, имеют право пользования

данном жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Однако в этой же норме было предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (п. 5).

В связи с применением приведенного положения на протяжении нескольких лет (2005–2007 гг.) при расторжении брака между родителями ребенка суды выносили решения, признававшие ребенка бывшим членом семьи собственника (его отца или матери), утратившим право на пользование принадлежащим собственнику жилым помещением. Такого рода нетерпимые ситуации, как и многочисленные сделки по отчуждению жилых помещений, совершенные с грубым нарушением прав проживающих в них детей, последствия от которых приобрели масштабы социального бедствия<sup>12</sup>, активно обсуждались и негативно оценивались представителями общественности, науки<sup>13</sup> и практики<sup>14</sup>.

Возможно, именно благодаря такой активной научной позиции спустя два года в Обзоре судебной практики по гражданским делам Верховного Суда РФ за III квартал 2007 г. было указано: «...поскольку лишение ребенка права пользования жилым помещением, принадлежащим на праве собственности одному из родителей, может повлечь нарушение прав ребенка, в силу требований Семейного кодекса РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака его родителя-

<sup>11</sup> См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> См.: Комментарий к Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. М.: Юрид. лит., 2003. С. 639.

<sup>13</sup> См., например: Михайлова И. А. Соотношение прав на жилое помещение собственника и членов его семьи: коллизия интересов и принципов // Юридическая наука. 2017. № 2. С. 60–64; Уенкова О. Г. Институт расторжения брака по законодательству Российской Федерации и стран континентальной правовой семьи (сравнительно-правовое исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 26.

<sup>14</sup> См., например: определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.10.2013 № 5-КГ13-88 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6. С. 8–11.

ми»<sup>15</sup>. Анализируя рассматриваемую дилемму, П. В. Крашенинников справедливо отмечал, что проблема различного толкования п. 4 ст. 31 ЖК РФ заключалась в том, что семейное и жилищное законодательство используют различные критерии в понимании семьи: семейное законодательство отдает приоритет узам брака, родства, принятия детей на воспитание, а для жилищного законодательства решающим является факт совместного проживания<sup>16</sup>.

По мере расширения возможностей по приобретению в собственность жилых помещений законодатель все больше внимания уделял созданию оптимальных условий для обеспечения жилищных прав несовершеннолетних детей. Беспрецедентно важное значение в этой сфере имело, как уже отмечалось, принятие Закона № 256-ФЗ, позволившего улучшить жилищные условия сотен тысяч российских граждан. Но новая реальность, наряду с новыми возможностями, породила и новые проблемы, обусловленные тем, что жилые помещения, приобретенные с использованием материнского капитала, становились собственностью родителей и детей, которые, достигнув совершеннолетия, могут стремиться к разделу занимаемого жилого помещения.

Распространению подобных ситуаций способствуют различные факторы: ранняя коммерциализация сознания многих детей, возведение потребительства в главный символ жизненного успеха, постоянная демонстрация в кино- и телефильмах жизни в роскошных апартаментах, примеры сверстников, живущих в отдельных квартирах, и т.п. Все чаще у подрастающих детей формируется стремление

иметь собственное жилое помещение, и никогда раньше законодатель не предоставлял им таких широких правовых возможностей, как в настоящее время, поскольку, будучи субъектами права общей долевой собственности на занимаемое с родителями жилое помещение, дети обладают широкими правами по его разделу или отчуждению принадлежащей им доли.

При этом, как уже отмечалось, последние годы права детей остаются в центре внимания законодателя, науки и практики. Соответствующий раздел российской науки семейного права переживает настоящий расцвет, характеризующийся повышенным вниманием практически ко всем вопросам признания и защиты прав детей. Это явление отражает общемировую тенденцию развития представлений о ребенке и его правах как о главной ценности не только его родителей, но и государства и общества. В современной доктрине права ребенка исследуются во всех возможных аспектах и преломлениях, в том числе на пренатальной стадии развития<sup>17</sup>; они активно обсуждаются на многочисленных научно-практических конференциях<sup>18</sup>, а меры, направленные на повышение эффективности их обеспечения, осуществления и охраны, содержатся в целом ряде руководящих разъяснений Пленума Верховного Суда РФ<sup>19</sup>.

Но в охране и защите нуждаются и права родителей, в том числе право на занимаемое жилое помещение, являющееся одним из важнейших прав личности и неотъемлемым элементом достойного существования<sup>20</sup>, реализация которого в условиях общей долевой собственности может вступать в противоречие

<sup>15</sup> См.: Бюллетень Верховного Суда РФ. 2008. № 2. С. 36.

<sup>16</sup> См.: Крашенинников П. В. Нужен ли России новый Семейный кодекс? // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 5.

<sup>17</sup> См.: Понкин И. В., Понкина А. А. Достоинство и права ребенка на пренатальной стадии развития: конституционно-правовой, медико-правовой и биоэтический анализ / Институт государственно-конфессиональных отношений и права. М.: Буки Веди, 2017. 132 с.

<sup>18</sup> См., например: Права ребенка в РФ: законодательство, правоприменительная деятельность, российская наука: материалы Международной научно-практической конференции / отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. М.: РГ-Пресс, 2018. 280 с.

<sup>19</sup> См., например: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.05.1998 № 10 (с изм. и доп. от 06.02.2007, 14.11.2017, 26.12.2017) «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с воспитанием детей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1998. № 7; постановление Пленума Верховного Суда РФ от 20.04.2006 № 8 (с изм. и доп. от 17.12.2013) «О применении судами законодательства при рассмотрении дел об усыновлении (удочерении) детей» // Там же. 2006. № 6.

<sup>20</sup> См.: ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (принятого 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-м пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // СПС «КонсультантПлюс».



с интересами совершеннолетних детей, желающих жить отдельно.

Руководящие разъяснения по поводу рассматриваемой коллизии сформулировал Конституционный Суд РФ: «Статья 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, закрепляющая право на уважение частной и семейной жизни, в ее истолковании Европейским Судом по правам человека обязывает национальные власти обеспечивать соблюдение справедливого баланса между конкурирующими интересами родителей и детей и при определении такого баланса особое значение придавать коренным интересам ребенка, которые в зависимости от их характера и важности могут иметь приоритет над аналогичными интересами родителей»<sup>21</sup>.

Аналогичные положения закреплены и в Конвенции ООН «О правах ребенка»<sup>22</sup>, в соответствии с которой во всех действиях в отношении детей, независимо от того, предпринимаются они судами, административными или законодательными органами, первоочередное внимание должно уделяться наилучшему обеспечению интересов ребенка (п. 12). Полагаем, что приведенные положения распространяется только на детей, не достигших возраста 18 лет, а с достижением ребенком совершеннолетия и приобретением им полной гражданской правоспособности сохранение приоритета его «коренных» интересов перед интересами родителей перестает соответствовать общеправовому принципу справедливости, а также Конституции РФ, закрепившей, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (п. 3 ст. 17).

Родители нуждаются в комфортных жилищных условиях ничуть не меньше, чем выращенные ими дети. Принимая решение об отчуждении принадлежащей им доли в праве собственности на занимаемое совместно с родителями жилое помещение, дети не могут не осознавать последствий такой сделки, не могут не понимать, что вселение в родительскую квартиру посторонних лиц в качестве новых сосособственников существенно ухудшит условия

проживания их родителей или сделает их невыносимыми, поэтому подобные действия следует квалифицировать как недобросовестные и представляющие собой явное злоупотребление правом, запрещенное в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

В целях недопущения рассмотренных ситуаций целесообразно вернуться к норме, закрепленной в ст. 70 ЖК РСФСР, в соответствии с которой обмен доли жилого помещения одним из членов семьи нанимателя допускался только с письменного согласия нанимателя и всех членов семьи, и дополнить ст. 246 ГК РФ пунктом 3 следующего содержания:

«3. Реализация участником общей долевой собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, в котором совместно с ним проживают родители (родитель) этого собственника, права по распоряжению принадлежащей ему долей допускается только с письменного согласия его родителей и других лиц, проживающих в данном помещении».

Введение предлагаемого ограничения отнюдь не ущемляет жилищные права детей, которые в полном объеме сохраняют право проживать в занимаемом жилом помещении; ограничивается только их правомочие по отчуждению принадлежащей им доли третьим лицам. В работах, посвященных правовому регулированию общей долевой собственности, уже отмечалось, что при разделе или выделе имущества, находящегося в долевой собственности, целесообразно не только руководствоваться эквивалентно-возмездным принципом определения долей участников в зависимости от их вклада в общее имущество, но и принимать во внимание иные жизненные обстоятельства и факты<sup>23</sup>.

Присоединяясь к приведенному положению, полагаем, что наличие нерасторжимого кровного родства в виде происхождения детей от родителей и многолетние усилия (а нередко и жертвы) родителей по заботе о здоровье ребенка, об удовлетворении его потребностей, обеспечении условий, необходимых для его полноценного развития и образова-

<sup>21</sup> См.: постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В. В. Чаадаевой // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>22</sup> Конвенция о правах ребенка (одобрена Генеральной Ассамблеей ООН 20.11.1989) (вступила в силу для СССР 15.09.1990) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> Козлов Р. П. Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 16.

ния, безусловно, являются обстоятельствами, обуславливающими необходимость специального правового регулирования права общей долевой собственности на жилые помещения, принадлежащие детям и родителям на праве общей долевой собственности. Внесение в ст. 246 ГК РФ ограничения распорядительных правомочий совершеннолетних детей станет еще одним шагом на пути к продолжающей-

ся последние годы гуманизации российского гражданского законодательства, направленной на повышение уровня его соответствия общественным представлениям о справедливости, разумности и добросовестности. В неменьшей степени введение такого ограничения будет соответствовать сложившимся веками традиционным семейным ценностям — уважению к родителям и заботе о них.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Козлов Р. П. Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2008.
2. Комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. — М. : Юрид. лит., 2003.
3. Крашенинников П. В. Нужен ли России новый Семейный кодекс? // Семейное и жилищное право. — 2017. — № 1. — С. 3–7.
4. Михайлова И. А. Соотношение прав на жилое помещение собственника и членов его семьи: коллизия интересов и принципов // Юридическая наука. — 2017. — № 2. — С. 60–64.
5. Понкин И. В., Понкина А. А. Достоинство и права ребенка на пренатальной стадии развития: конституционно-правовой, медико-правовой и биоэтический анализ / Институт государственно-конфессиональных отношений и права. — М. : Буки Веди, 2017. — 132 с.
6. Уенкова О. Г. Институт расторжения брака по законодательству Российской Федерации и стран континентальной правовой семьи (сравнительно-правовое исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2010.

Материал поступил в редакцию 30 июня 2021 г.

## REFERENCES

1. Kozlov RP. Pravovoe regulirovanie obshchey dolevoy sobstvennosti v RF : avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk [Legal regulation of common shared ownership in the Russian Federation: Author's Abstract]. Moscow; 2008. (In Russ.)
2. Abova TE and Kabalkina AYU, editors. Kommentariy k chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii [Commentary on part one of the Civil Code of the Russian Federation]. Moscow: Yurid. lit. Publ.; 2003. (In Russ.)
3. Krasheninnikov PV. Nuzhen li Rossii novyy Semeynny kodeks? [Does Russia need a new Family Code?] *Family and Housing Law*. 2017;1:3-7. (In Russ.)
4. Mikhailova I. A. Sootnoshenie prav na zhiloe pomeshchenie sobstvennika i chlenov ego semi: kolliziya interesov i printsipov [The ratio between the rights to the living premises of the owner and his family members: conflict of interests and principles]. *Legal Science*. 2017;2:60-64. (In Russ.)
5. Ponkin IV, Ponkina AA. Dostoinstvo i prava rebenka na prenatalnoy stadii razvitiya: konstitutsionno-pravovoy, mediko-pravovoy i bioeticheskiy analiz [Dignity and rights of the child at the prenatal stage of development: constitutional-legal, medico-legal and bioethical analysis]. In: *The Institute of State Confessional Relations and Law*. Moscow: Buki Vedi Publ.; 2017. (In Russ.)
6. Uenkova OG. Institut rastorzheniya braka po zakonodatelstvu Rossiyskoy Federatsii i stran kontinentalnoy pravovoy semi (sravnitelno-pravovoe issledovanie : avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk [The Institute of divorce under the legislation of the Russian Federation and countries of the continental legal family (comparative legal study: Author's Abstract)]. Moscow; 2010. (In Russ.)