

17. Коняхин В. Насильственные действия сексуального характера // Законность. 2005. № 9. С. 18.
18. Руководящие принципы Организации Объединенных Наций для предупреждения преступности среди несовершеннолетних 1990 г. (Эр-Риядские руководящие принципы) / Приняты 14. 12. 1990 Резолюцией 45/112 на 68-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // СПС КонсультантПлюс: Международное право.
19. Пристанская О. В. Правовая защита несовершеннолетних в сфере массового сексуального просвещения // Журнал российского права. 2000. № 1. С. 56.
20. Куликов И. Метастазы оккультизма в системе здравоохранения: Аналитическое исследование. М.: Паломникъ, 1999; Кто «играет» на компьютере академика Бронникова. М.: Пересвет, 2003.
21. Тер-Акопов А. А. Юридическая безопасность человека в Российской Федерации (Основы концепции) // Государство и право. 2001. № 9. С. 13.
22. Руководящие принципы, касающиеся правосудия в вопросах, связанных с участием детей — жертв и свидетелей преступлений / Приняты 22. 07. 2005 Резолюцией 2005/20 на 36-ом пленарном заседании Экономического и Социального Совета ООН // СПС КонсультантПлюс: Международное право.
23. М-лы парламентских слушаний «Национальная стратегия охраны здоровья детей в России и ее правовое обеспечение» (19 февраля 2001 г.), IX съезда педиатров России «Детское здравоохранение России: стратегия развития» (19-22 февраля 2001 г., Москва).

*Наталья Валерьевна ГОРИНА —
ассистент кафедры гражданского права и процесса*

УДК 347.254

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

АННОТАЦИЯ. Автором рассматриваются особенности участия несовершеннолетних и одиноких престарелых граждан в приватизации жилья и предлагаются возможные пути их решения.

The author touches upon the peculiarities of participation children under age and lonely old people in the process of property privately-owned. There are some possible ways out from these problems.

Особенности правового положения несовершеннолетних и одиноких престарелых граждан, как субъектов приватизации жилых помещений, обусловлены их нуждаемостью в повышенной социальной защите. На первоначальном этапе приватизации жилищного фонда допускались серьезные нарушения жилищных прав несовершеннолетних при совершении сделок приватизации жилых помещений от их имени родителями, усыновителями, опекунами, попечителями, которые не пресекались государственными органами.

Субъектами обязательства приватизации жилого помещения всегда являются реальные физические лица, имеющие, при наличии определенных Законом о приватизации жилищного фонда условий в виде права на приватизацию жилого помещения, занимаемого по договору жилищного найма в государственном или муниципальном жилищном фонде. Отсюда анализ субъектов обязательства приватизации жилого помещения объективно сводится к анализу статуса нанимателя и членов его семьи по договору социального найма.

Наниматель — физическое лицо, с которым заключен договор жилищного найма и на чье имя выдан ордер на право занятия жилого помещения. Все

остальные члены семьи имеют одинаковое право на жилое помещение. Поэтому вопрос о том, на чье имя выдан ордер и с кем заключен договор найма жилого помещения, практического значения не имеет. Наниматель жилого помещения — представитель семьи во взаимоотношениях с жилищно-эксплуатационной организацией [1].

К членам семьи нанимателя действующий Жилищный кодекс РФ относит проживающих совместно супруга нанимателя, их детей и родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях — и иных лиц. Современное жилищное законодательство не ограничивает круг «других родственников» какими-либо степенями родства. Поэтому членами семьи нанимателя могут признаваться любые родственники, как по восходящей, так и по нисходящей линии [2], а также родственники по боковому родству. К «иным» лицам относятся те граждане, которые не состоят с нанимателем в родственных отношениях, но между которыми, в силу определенных причин, фактически сложились близкие отношения. Подобные отношения, например, могут сложиться между пожилыми одинокими людьми, которые объединяются в одну семью, с целью оказать помощь и поддержку друг другу.

Право на приватизацию всегда связано с правом на жилое помещение по договору жилищного найма, так как это право входит в объем жилищных прав нанимателя. До принятия Закона РФ от 25 марта 1993 г. «О праве граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ», возникновение права на жилое помещение связывалось с двумя факторами:

- проживание в жилом помещении;
- вселение в него в «установленном порядке», то есть с соблюдением правил о прописке.

С момента введения конституционного права на свободу передвижения, выбор места жительства и места пребывания, под установленным порядком вселения нельзя понимать соблюдение режима прописки, поскольку его заменил режим заявительной регистрации граждан по месту их пребывания и месту жительства. Тем не менее вкладывать в его содержание порядок заявительной регистрации граждан также нельзя, так как закон РФ от 25 июня 1993 г. (ст. 3) декларировал отказ от влияния на возникновение, изменение и прекращение прав и свобод граждан установленного порядка заявительной регистрации граждан [3].

Установленный порядок вселения в жилое помещение с соблюдением режима прописки признан Конституционным Судом РФ не соответствующим по содержанию ст. 18, 19, 27, 40, 55 Конституции РФ в Постановлении по делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л. Н. Ситаловой от 25 апреля 1995 г. [4]. Таким образом, факт заявительной регистрации имеет правоподтверждающее значение права пользования жилым помещением по договору социального найма, порождающее возникновение права на приватизацию.

В связи с отсутствием законодательного правила в правоприменительной практике возникал вопрос о том, сохраняется ли право на приватизацию у лиц, которые сохраняют право на жилое помещение, но фактически в нем не проживают. Возможность приватизации всегда необходимо связывать с правом на жилое помещение. Об этом свидетельствуют примеры судебной практики. Так, Казимиров обратился в суд с иском к администрации г. Элисты и Казимировой о признании недействительным договора на передачу квартиры в собственность Казимировой от 10 декабря 1992 г., ссылаясь на нарушение его интересов. По делу было установлено, что Казимиров был включен в ордер на получение трехкомнатной квартиры, однако после расторжения брака из-за неприязненных отношений с ответчицей в спорной квартире не проживал. Дело рассматривалось в

нескольких инстанциях, исковые требования Казимилова были удовлетворены, а Судебная коллегия по гражданским делам РФ, оставив в силе решение суда, указала следующее: если граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в жилом помещении, то они имеют такие же права и несут такие же обязанности, как наниматель и члены его семьи [5].

Другой пример законодательной неопределенности связан с обращением Ц. с иском в суд о признании права на комнату в коммунальной квартире. Истица ссылаясь на то, что нанимателем комнаты был ее умерший муж, с которым она совместно проживала. По делу было установлено, что на спорной жилой площади ни наниматель, ни истица фактически не проживали, так как имели отдельные квартиры на праве личной собственности. Суд первой инстанции исковые требования истицы удовлетворил. Постановлением Президиума Мосгорсуда от 22 марта 1995 г. решения отменены.

Отменяя решение, суд, в частности, указал: Ц. могла приобрести равное с нанимателем право на спорную комнату, если бы была вселена в нее как супруга в установленном порядке, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи. Истица не приобрела самостоятельного права на жилую площадь, поскольку в соответствии со ст. 54 ЖК РСФСР требуется не только прописка, но и фактическое вселение на жилую площадь [6].

Б. проживал с М. в однокомнатной квартире, предоставленной Б. по договору найма, с 1986 г. в фактических брачных отношениях. М. была вселена в квартиру, однако не прописана, брак между указанными лицами не был зарегистрирован. В 1993 г. Б. заключил договор о передаче жилого помещения в собственность. М. не была включена в число собственников. После смерти Б., М. обратилась с исковым заявлением о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность, и признании за ней права пользования жилым помещением. Решением Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 31 января 1995 г. ее требования были удовлетворены со ссылкой на ст. ст. 53, 54 ЖК РСФСР.

Таким образом, право на приватизацию у лиц, не проживающих в жилом помещении, связано с правом пользования ими жилым помещением, поэтому временное отсутствие в нем по уважительным причинам не может являться основанием к отказу в заключении договора приватизации жилого помещения. Указанное право может быть реализовано путем подачи заявления о приватизации занимаемого жилого помещения в уполномоченный орган.

В целях исключения многочисленных нарушений жилищных прав несовершеннолетних [7], Законом о приватизации жилищного фонда в редакции от 11 апреля 1994 г., установлено правило (ст. 7) о включении несовершеннолетних, имеющих право пользования жилым помещением и не утративших такого права, в договоры передачи жилых помещений в собственность. Однако случаи нарушения прав несовершеннолетних детей в процессе приватизации продолжали иметь место и после законодательных изменений.

Так, в соответствии с заявлением Ерохиной, поданным в муниципальное предприятие РЭУ-1 Ленинского района г. Магнитогорска, в 1996 г. заключен договор приватизации квартиры по ул. Цементной без участия ее трех несовершеннолетних детей: Алексея, 1989 г. р., Олеси, 1984 г. р. и Ульяны, 1989 г. р. Супруги Чукановы заключили договор о передаче жилого помещения в собственность с тем же муниципальным предприятием г. Магнитогорска, не включая в договор приватизации своих несовершеннолетних детей, 1987 и 1989 г. р. [8].

В ряде случаев прокурорами заявлялись исковые требования в суд о признании недействительными договоров приватизации в связи с нарушениями ст. 7 Закона о приватизации жилищного фонда РФ, ст. 60 Семейного кодекса

РФ, ст. 28 и 37 ГК РФ. Так, прокурор Ленинского района г. Челябинска обратился с иском в интересах несовершеннолетней Шумиловой (17 лет). Заявление об отказе в приватизации Шумиловой было написано от ее имени отцом, который приватизировал двухкомнатную квартиру на свое имя, впоследствии подарил ее постороннему лицу. При приватизации квартиры была нарушена ст. 37 ГК РФ, так как отказ от принадлежащего Шумиловой права на приватизацию был дан без согласия органов опеки и попечительства. Иск прокурора был удовлетворен судом в полном объеме 17 октября 1996 г. [9].

Правовая обеспеченность вопроса о правах несовершеннолетних детей на приватизируемые жилые помещения на практике не привела к решению проблемы. В числе причин: законодательный пробел — с момента принятия законодательства о приватизации и до внесения изменений в него в 1994 г. права несовершеннолетних детей в ходе приватизации не были включены в законодательную сферу; последующая формализация процесса выдачи разрешений законным представителям на приватизацию при наличии несовершеннолетних детей со стороны органов опеки и попечителей. Разрешения на отказ в приватизации даются органами опеки и попечительства практически всем при предоставлении следующих документов: копии свидетельства о рождении ребенка, выписки из паспорта о прописке и наличии детей, заявления. В числе причин и недостаточный контроль со стороны органов прокуратуры за соблюдением прав несовершеннолетних детей в процессе приватизации. Вследствие этого государство фактически не может обеспечить реальную защиту интересов несовершеннолетних детей и работа органов опеки и попечительства превращается в механический сбор представляемых им документов.

По мнению И. Фаршатова, несовершеннолетние всегда должны включаться в приватизационные документы; органы опеки и попечительства, давая разрешения на приватизацию, не вправе выносить решение о «возможности» не включения их в названные документы [10]. Для решения проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних предлагается отработать механизм порядка и условий дачи органами опеки и попечительства разрешения на отчуждение жилого помещения, а также отказа в даче разрешения и возможность судебного обжалования такого отказа [11]. Однако обозначенные причины в значительной мере затрудняют реализацию высказываемых предложений. Не всегда ясной является и позиция правоприменительных органов. Так, по ряду дел Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ приводила доводы о том, что отсутствие предварительного согласия органа опеки и попечительства на совершение сделок с квартирами, где не проживают дети, но право на жилую площадь им принадлежит, не может рассматриваться как безусловное основание для признания таких сделок недействительными [12].

В судебной практике возникают вопросы об определении места жительства несовершеннолетнего и его права на приватизацию, если он не проживал на приватизируемой жилой площади на момент заключения договора приватизации. Однако подходы разных судов не являются однозначными. Так, В., действовавшая в качестве законного представителя своего несовершеннолетнего сына, обратилась в суд с иском к Х. (отцу ребенка) и Р. о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность Х. и договора дарения этой квартиры, заключенного между Х. и Р. Истица сослалась на то, что при заключении договора приватизации квартиры от 18 декабря 1991 г. на имя Х. без ее согласия не был включен в число собственников квартиры их сын, а также на то, что договор дарения между Х. и Р. был заключен с нарушением прав ее сына. Ответчик Х. иск не признал, ссылаясь на то, что к моменту приватизации сын проживал с матерью в другой квартире. Советский районный народный суд г. Москвы

в иске отказал, мотивируя свое решение тем, что ребенок с отцом в квартире не проживал, и Х., являясь единственным совершеннолетним членом семьи, был вправе приобрести занимаемую квартиру в собственность и осуществить отчуждение этой квартиры без согласия матери ребенка [13].

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда отменила приведенное решение, сославшись на то, что в соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами РФ Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» несовершеннолетние дети, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи, согласно ст. 53 ЖК РСФСР имеют равные права, вытекающие из договора найма, а поэтому в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей совместной собственности на это жилое помещение. В определении кассационной инстанции отмечено, что суд не принял во внимание тот факт, что приватизация была осуществлена ответчиком с нарушением прав ребенка. Поскольку приватизация жилого помещения выходит за рамки обычных бытовых сделок, то отказ в приватизации мог быть в силу ст. 133 КоБС РСФСР осуществлен только с согласия второго родителя и органов опеки и попечительства. Судебная коллегия отметила, что судом первой инстанции не были исследованы причины, по которым ребенок не пользуется жилой площадью, и не было учтено, что в установленном законом порядке ребенок не признан утратившим право на жилую площадь.

Иной пример судебной практики. Шаграманян Н. обратилась с иском в интересах несовершеннолетней Шаграманян В. к Шаграманяну Э. и Шаграманяну Г. о признании за дочерью права на жилую площадь и признании недействительными договоров приватизации и дарения квартиры. Истица проживала в спорной квартире с 1990 г., а ее дочь — две недели со дня своего рождения. Истица полагала, что поскольку ее дочь проживала в квартире отца, то приобрела право на жилую площадь в ней. Суд первой и кассационной инстанций в иске Шаграманян Н. отказал. Оставляя в силе решение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда, ВС РФ в определении указал, что Шаграманян В., проживая вместе с матерью, приобрела право на жилую площадь в квартире, где живет и прописана истица, ибо право на жилую площадь Шаграманян В. производно от права истицы Шаграманян Н. [14]

Представляется, что норма об обязательном включении в договор приватизации несовершеннолетних до 14 лет вне зависимости от отсутствия согласия их законных представителей, либо согласия несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, способна окончательно гарантировать защиту их жилищных прав. В этом случае предполагается возможным решить проблему «разгрузки» деятельности работы органов опеки и попечительства и обеспечить более внимательный подход к разрешению каждого конкретного вопроса о даче согласия на совершение сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние. В связи с этим предлагается ч. 2 ст. 7 Закона о приватизации жилищного фонда изложить в следующей редакции: «В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением. В договор о передаче жилого помещения в собственность несовершеннолетние включаются вне зависимости от согласия их законных представителей и предварительного разрешения органа опеки и попечительства».

Подобное законодательное новшество приведет к тому, что несовершеннолетние по закону будут признаны обязательными субъектами приватизации.

Несовершеннолетние — не единственная категория граждан, наименее социально защищенных в условиях рыночных отношений. При приватизации зачастую нарушаются жилищные права одиноких престарелых граждан; лиц, страдающих психическими расстройствами и некоторыми формами хронических заболеваний, алкоголизмом. Категория указанных лиц довольно велика.

В силу ст. 41 ГК РФ ведущим критерием для придания статуса «одиноким престарелым гражданином» является невозможность лица по состоянию здоровья самостоятельно осуществлять или защищать свои права и исполнять обязанности. Это может быть тяжелая болезнь, физические недостатки, преклонный возраст, препятствующие полноценному осуществлению прав, их защите и исполнению обязанностей.

Для обеспечения прав одиноких престарелых граждан при совершении сделок приватизации жилых помещений необходимо, на наш взгляд, дополнить ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда положениями следующего содержания: «При помещении одиноких престарелых граждан, лиц, страдающих психическими и некоторыми формами хронических заболеваний, и других граждан в интернаты и иные специально оборудованные дома при наличии их волеизъявления (за недееспособных и ограниченно дееспособных волеизъявление выражают их законные представители) органы местного самоуправления обязаны заключить договор приватизации жилого помещения, занимаемого этими гражданами.

Распоряжение жилым помещением должно быть произведено органом местного самоуправления исключительно в интересах одиноких престарелых граждан, лиц, страдающих психическими заболеваниями, и других граждан. Такие обязательства по распоряжению жилым помещением в лице органа местного самоуправления могут выполнить для одиноких престарелых граждан органы социального обеспечения, для лиц, страдающих психическими или хроническими заболеваниями — органы здравоохранения. Оформление договоров приватизации должно производиться за счет средств владельцев жилых помещений, а при отсутствии у них достаточных средств — за счет средств местного бюджета.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Мукшин А. Е. Право граждан на жилище. Л., 1982. С. 41.
2. Гетман Е. С. О жилищных правах и обязанностях. М., 1992. С. 10.
3. Российское законодательство: проблемы и перспективы. М., 1995. С. 282-283.
4. Вестник Конституционного Суда РФ. 1995. № 6.
5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 июня 2003 г.
6. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 11.
7. Обзор судебной практики Мосгорсуда по делам о признании права на жилую площадь // Хозяйство и право. 1996. № 5. С. 152-153.
8. Максимович Л. Приватизация жилья и охрана прав несовершеннолетних // Российская юстиция. 1994. № 6. С. 34.
9. Архив прокуратуры Челябинской области. Материалы проверки отдела по исполнению законов о несовершеннолетних. Январь 1998 г.
10. Архив Ленинского районного суда г. Челябинска за 1996 г. Дело № 2-257.
11. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних // Российская юстиция. 1999. № 8. С. 16.
12. Мустаханов Р. Защита жилищных прав несовершеннолетних: реальная или мнимая // Законность. 2000. № 10. С. 18.
13. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда РФ. 2003. № 9.
14. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 5. С. 2.