**Жилищные права детей**

С

Одно из важнейших прав ребенка - право на жилье. И это правильно. Ведь хорошие жилищные условия жизненно необходимы нашим маленьким гражданам для полноценного развития.

татья 40 Конституции РФ закрепляет право каждого гражданина на жилище, а обеспече­ние реализации и охрана прав несовершен­нолетних на жилье является обязанностью государства.

В настоящее время действует значительное коли­чество нормативных документов, связанных с жилищными правами. Практика показывает, что при осуществлении прав несовершеннолетних на жилье возникает все больше вопросов.

К сожалению, сегодня не являются редкостью случаи нарушения жилищных прав детей - их допу­скают как родители и другие члены семьи, так и тре­тьи лица, а также государственные органы, если они не обеспечивают должной охраны прав несовер­шеннолетних.

Полноправные участники сделок

Несовершеннолетние дети могут быть причастны к совершению сделок с жилыми помещениями в следу­ющих случаях:

* при приватизации жилого помещения, при кото­рой дети включаются в договор передачи жилья в собственность или не включаются в него, хотя на момент приватизации имеют равные с собственни­ком права;
* при осуществлении сделок дарения, а также купли-продажи или мены, при которых дети уже являются или в результате которых они становятся собственниками жилого помещения;
* при наследовании ребенком жилого помещения на имя ребенка оформляется соответствующее сви­детельство о праве на наследство, а затем и свиде­тельство о государственной регистрации права;
* при использовании ребенком права пользования жилым помещением, когда ребенок зарегистрирован в данном жилом помещении, постоянно в нем про­живает и имеет или не имеет заключенный его закон­ным представителем договор, регламентирующий данное право пользования (срок, возмездность, порядок прекращения права и так далее). Это касает­ся ситуаций, когда ребенок перестает быть членом семьи собственника жилого помещения или когда  
  право собственности на жилое помещение, которым пользуется ребенок, переходит к другому собствен­нику.

В интересах маленьких жильцов

Защищать права и интересы ребенка должны родители либо лица, их заменяющие, а также органы опеки и попечительства. Для совершения сделки с жилым помещением с участием несовершеннолет­них должно быть получено письменное согласие органов опеки и попечительства, которое выносится в форме постановлении главы органа местного само­управления (управы). В тех случаях, когда в соответствии с законами субъектов Российской Федерации функции по опеке и попечительству осуществляют конкретные муниципальные органы управления образованием, согласие оформляется постановлени­ем руководителя соответствующего образовательно­го учреждения, а в некоторых случаях - другими лицами, уполномоченными на то вышеуказанными органами.

Органы опеки и попечительства, проверяя закон­ность сделки по отчуждению или иному действию с жилым помещением с участием ребенка, устанавли­вают, соответствует ли она интересам несовершен­нолетних. Главное условие согласия - чтобы в результате сделки не ухудшились условия прожива­ния несовершеннолетнего, если он не является соб­ственником, и не уменьшился размер его собственности в случае, если несовершеннолетний является собственником (или одним из собственников жило­го помещения).

Разрешение на сделку выдается по заявлению родителей или иного законного представителя ребенка с учетом рыночной стоимости объекта недвижимости, условий предлагаемого договора, иных обстоятельств сделки. В случае необходимости осуществляется выезд на место для проверки жилищных условий до и после сделки.

Однако нередко органы опеки и попечительства оказываются в затруднительной ситуации, разрешая вопрос, что же для ребенка считать лучшим: боль­ший метраж или возможность использования изо­лированного жилого помещения, близость к воспи­тательному образовательному учреждению или количество собственников или пользователей в квартире и т. д.. Различных ситуаций складывается множество, но найти единственно правильный выход из каждой из них не всегда легко. Универсальных решений не бывает, поэтому органы опеки всегда должны исходить из интересов кон­кретного ребенка, рассматривая те или иные вари­анты отчуждения жилых помещений, используя при этом все предоставленные им полномочия. В любом случае при удостоверении сделки с недвижимостью, где собственником или пользовате­лем является ребенок либо имеются сведения о том,  
что, например, продавец квартиры имеет несовер­шеннолетних детей, но по каким-либо причинам они не фигурируют в документах, нотариус обязан потребовать согласие органов опеки и попечитель­ства. Точно так же обязан поступить регистрирую­щий орган, осуществляющий регистрацию права собственности на недвижимость.