О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

САВИНА И.В.,
кандидат юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского и трудового права Академии МВД Республики Беларусь

Рассматривается специфика несовершеннолетнего обладателя вещного права, в частности, его социальная незрелость. Акцентируется внимание на обеспечении данного статуса как частными, так и публично-правовыми средствами. Подчеркивается, что эффективная защита права несовершеннолетнего на жилище возможна только при учете его семейно-правового статуса, а также необходимость наличия в Гражданском кодексе Республики Беларусь исчерпывающего перечня ограниченных вещных прав и раскрытия их содержания. В качестве гарантии защиты прав несовершеннолетнего члена семьи собственника предлагается оформление правоустанавливающих документов на жилое помещение.

The specifics of the minor owner of property rightsare considered, his social immaturity in particular. Attention is focused on ensuring this status both by private and public legal means. It is emphasized that effective protection of a minor's right for dwelling is possible only if his family and legal status is taken into account, as well as the need for the complete list of limited property rights in the Civil Code of the Republic of Belarus and disclosure of their contents. It is proposed to issue documents of title to the dwelling as a guarantee of protecting the rights of a minor member of the owner's family.

Правовая регламентация прав и законных интересов несовершеннолетнего тесно связана с социальной сферой, государственной политикой в отношении детства. Активизация усилий государства по обеспечению государственной и общественной поддержки и защиты детства не позволила полностью решить все возникающие на практике проблемы, не удалось достичь детализации прав несовершеннолетних, в том числе в сфере вещного права. Особое значение в свете реализации конституционной гарантии – права человека на жилище – приобретает применение норм о вещном праве.

В рамках исследуемого вопроса интерес представляет разработка теоретических положений, направленных на повышение уровня защищенности вещных прав несовершеннолетнего в гражданском праве и формулирование на их основе предложений по совершенствованию норм гражданского законодательства, регламентирующих вещные права и правоприменительной деятельности в данной сфере гражданско-правового регулирования общественных отношений.

Обращаясь к вопросу о возникновении права собственности, Б.А.Булаевский отмечал, что несовершеннолетние, так же как и все другие субъекты гражданского права, имеют равные стартовые возможности, очерченные предоставленной им правоспособностью. Но так как для реализации этих возможностей лицам моложе 18 лет недостает в определенных ситуациях необходимой самостоятельности, то при установлении, изменении и прекращении конкретных правовых отношений появляется потребность в обеспечении интересов несовершеннолетних [1, л. 58].

В условиях рыночной экономики несовершеннолетние стали более активными участниками гражданского оборота и могут быть обладателями вещных прав, в том числе на жилье, средства производства, а не только на предметы потребления. Однако, делая акцент на правах несовершеннолетних и защите этих прав, не конкретизируются обязанности несовершеннолетнего и его ответственность, что является вполне оправданным современным взглядом на совершеннолетнего собственника как не только на обладателя абсолютного вещного права, но и сознательного члена общества, несущего обременения и риски, выполняющего свои обязанности.

Создание эффективной системы правовой охраны несовершеннолетнего возможно лишь при условии преодоления декларативности законодательства в сфере детства, разработки четких императивных норм. Их отсутствие на практике приводит к ущемлению прав несовершеннолетних, лишению их вещных прав на имущество, уменьшению стоимости их имущества, отсутствию владельческой защиты. Ввиду своей социальной незрелости они не могут самостоятельно отстоять свои права, а фактического обладания, владения имуществом они лишены по объективным причинам в силу возраста.

В частности, отсутствие разграничения имущества взрослых и детей влечет затруднения, а в ряде случаев и ошибки при их разграничении на практике, например, при разделе имущества, истребовании вещи из чужого незаконного владения, снятии ареста и исключении из описи [1, л. 4].

Степень защищенности имущественных интересов несовершеннолетнего, его вещных прав по-прежнему считается частным делом семьи, и действует презумпция добросовестности родителей, что создает возможность как злоупотреблений, так и неосмотрительности в имущественных отношениях со стороны родителей. Недопустимым представляется такой правовой результат, когда несовершеннолетний утрачивает свое вещное право, даже если одновременно он приобретает обязательственное требование к другому лицу, например, в случае передачи вещи в уставной фонд общества с ограниченной ответственностью или в случае продажи квартиры с последующим заключением договора долевого строительства. Распространенными являются сделки, в которых продается квартира, принадлежащая на праве собственности, а взамен покупается квартира большей площади, но с использованием кредитных средств банка, и в результате неисполнения обязательств по выплате возникает риск остаться без жилья. Очевидно, что при обмене квартиры вещное право у несовершеннолетнего не утрачивается, а возникает на другое жилое помещение, и такой риск отсутствует.

Многочисленные изменения, внесенные в Гражданский кодекс Республики Беларусь, конкретизировали систему норм о праве собственности как основном вещном праве, но по-прежнему не содержат ответа на поставленные в доктрине и возникающие на практике вопросы в отношении перечня вещных прав, что создает дополнительные риски при совершении сделки с недвижимостью.

Статья 217 ГК не конкретизирует, является ли право на жилое помещение несовершеннолетнего члена семьи ограниченным вещным правом, что отрицательно влияет на уровень правовой защищенности несовершеннолетнего члена семьи.

Право членов семьи как вещное законодательно не закреплено, механизмов, обеспечивающих защиту прав заинтересованных лиц, не существует, а суды не вправе ни признавать новые вещные права, ни определять их содержание. Закон должен определять круг субъектов-получателей ограниченного вещного права и основания его возникновения [2, с. 47]. Однако вызывает критику и ситуация, когда многие цивилисты определяют вещный характер гражданских прав только на основе того, перечислены ли они в исчерпывающем перечне вещных прав в законодательстве, а не квалифицирующими признаками, к которым относят абсолютный характер вещных прав; самостоятельное и самодостаточное правовое господство лица над объектом; имущественный характер вещных прав [3, с. 102].

Еще В.Ф.Чигир предлагал относить право членов семьи собственника, проживающих в принадлежащем ему помещении, на пользование им к ограниченным вещным правам [4]. Д.А.Колбасин также относит право членов семьи собственника жилого дома (квартиры] на пользование жилой площадью на условиях, предусмотренных жилищным законодательством со ссылкой на ст. 275 ГК. При этом признаки вещного права, признаваемые доктриной (следование за вещью и абсолютный характер защиты), данному праву не присущи, что позволило высказаться против отнесения права на чужие жилые помещения к жилищным узуфруктам.

Очевидно, что такая правовая неопределенность не соответствует интересам несовершеннолетнего, проживающего в жилом помещении.

Неоправданно большая роль судейского усмотрения в вопросах определения природы права, принадлежащего члену семьи собственника, приводит к тому, что

сложившаяся судебная практика в полной мере не учитывает интересы несовершеннолетнего в случае развода его родителей.

Актуальная проблема обеспечения жилищных прав несовершеннолетнего в случае отчуждения собственником жилого помещения требует рассмотрения на законодательном уровне. Выходом из этой ситуации могло бы стать законодательное закрепление обязанности собственника – родителя обеспечить несовершеннолетнего иным жилым помещением, например, по договору коммерческого найма.

Отметим, что при таком выходе из ситуации несовершеннолетний не приобретет вещного права на жилое помещение, что ущемит его интересы в отличие от интересов собственника – родителя, в полной мере воспользовавшегося преимуществами носителя абсолютного вещного права.

Так, А.В.Каравай приводит пример типичного для судебной практики решения суда, когда после развода были установлены доли бывших супругов в праве собственности на квартиру. Суд оправданно отступил от начала равенства долей, учитывая интересы несовершеннолетних детей, и выделил матери в собственность большую комнату. Однако суд не принял во внимание доводы о том, что раздел квартиры существенно ухудшает жилищные условия несовершеннолетних детей, которые до раздела квартиры имели возможность пользоваться обеими комнатами. Впоследствии отец продал свою комнату семье из трех человек. Представляется обоснованным вывод о том, что, вынося решение о разделе квартиры, суд не вправе лишать членов семьи права пользования жилым помещением, а обязан определить порядок дальнейшей реализации данного права (например, путем определения порядка и условий пользования несовершеннолетними детьми комнатами, выделенными в собственность каждому из родителей).

Следует подчеркнуть, что в данном случае суд должен руководствоваться законом, предусматривающим ограниченное вещное право для несовершеннолетнего, и установить именно вещное, а не обязательственное право, что послужило бы гарантией жилищных прав несовершеннолетнего.

Право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Еще Г.Ф.Шершеневич подчеркивал важность для общества возможности знать о вещной связи между лицом и субъектом, знать о моменте возникновения вещного права.

Отсутствие документального оформления такого права создает возможность ущемления права несовершеннолетнего на жилище. Защитить имущественные интересы несовершеннолетнего частноправовыми средствами в такой ситуации, как показывает вышеприведенный пример, не всегда представляется возможным. Нет гарантий и того, что при отчуждении жилого помещения родители приобретут взамен другое жилое помещение.

Помимо правоустанавливающей функции государственная регистрация прав на недвижимое имущество обеспечивает стабильность гражданского оборота, к которой стремились в давних времен и стремятся до сих пор.

Наличие правоустанавливающих документов являлось бы одной из гарантий защиты прав несовершеннолетнего члена семьи собственника, соответствовало бы современной тенденции постепенного оформления вещных прав. Таким образом, исключена была бы возможность распоряжения его вещным правом, например (в случае развода и раздела квартиры).

Таким образом, статус несовершеннолетнего обладателя вещного права специфичен ввиду его социальной незрелости и не является исключительно частным делом участников гражданского оборота, в том числе семьи несовершеннолетнего, и должен обеспечиваться не только частными, но и публично-правовыми средствами.

Ввиду особой значимости для несовершеннолетнего реализации его права на жилье проблемы охраны и защиты интересов несовершеннолетних собственников и сособственников жилых помещений, вопросы осуществления несовершеннолетними права пользования жилым помещением, принадлежащим родителю на праве собственности, требуют дальнейшего исследования.

С целью повышения эффективности правового регулирования имущественных прав несовершеннолетних в ГК должен содержаться исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав и раскрываться их содержание.

Для достижения большей правовой определенности и единообразия судебной практики законодателю следует четко определить статус несовершеннолетнего члена семьи собственника жилого помещения.

Ориентиром для законодателя должны быть максимальная защита прав несовершеннолетнего, сохранение за ним вещного права на жилое помещение, учет норм семейного права при разработке и совершенствовании норм гражданского права.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Булаевский, Б. А. Правовое положение несовершеннолетних по российскому гражданскому законодательству : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Б. А. Булаевский. – М., 1997. – 177 л.

2. Самойлов, Е. И. Судебное решение как основание возникновения жилищных прав / Е. И. Самойлов // Сем. и жилищ. право. – 2016. – № 2. – С. 44–47.

3. Харченко, Г. Г. Речове право в України: пріоритетні напрями вдосконалення // Проблеми цивільного права та процесу : тез. доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам’яті. О. А. Пушкіна, Харків, 24 трав. 2019 р. / МВС України ; Харків. нац. ун-т внутр. справ ; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». – Харків : ХНУВС, 2019. – 368 с.

4. Третьякова, А. П. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: различные системы, пути совершенствования законодательства Республики Беларусь / А. П. Третьякова // Право в соврем. белорус. о-ве. – 2017. – Вып. 12. – С. 457–464.

Дата поступления в редакцию: 06.04.2020