

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭМАНСИПИРОВАННЫХ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Т. Д. Карпенко (БНП)

Жилищное законодательство строго разграничивает права и обязанности совершеннолетних и несовершеннолетних, не упоминая об эмансипированных лицах. Хотя основания для этого есть. Думается, что в этой области права эмансипированный должен обладать всеми правами и обязанностями, как и совершеннолетние граждане.

Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее ЖК) не разграничивает несовершеннолетних в зависимости от объема их дееспособности и относит их к одной категории. Однако, в некоторых статьях (например, ст.ст. 60, 42 ЖК) упоминается о лицах, которые приобрели полную дееспособность. Так, ст. 60 ЖК предоставляет право любому дееспособному члену семьи в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение, с согласия всех проживающих членов семьи, требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя. Исходя из смысла этой статьи, можно сделать вывод, что данное право распространяется и на эмансипированных несовершеннолетних, которые в соответствии с законодательством приобрели полную гражданскую дееспособность.

Такого же мнения придерживается и В. Чигир. Он пишет, что «в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение договор найма может быть заключен с любым дееспособным членом семьи, даже если он не достиг совершеннолетия, например, был эмансипирован (ст.26 ГК) или вступил в брак до достижения совершеннолетия ...». Далее он пишет, что «право требовать изменения договора найма жилого помещения по правилам ст. 61 ЖК имеют не только совершеннолетние члены его семьи, но и эмансипированные (ст. 26 ГК) и вступившие в брак до достижения 18-летнего возраста члены семьи нанимателя (п.2 ст. 20 ГК)» [1, с. 24].

Согласно ст. 42 ЖК граждане имеют право самостоятельно состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с момента достижения ими 18 лет либо в случаях, когда законодательством допускается эмансипация или вступление в брак до достижения указанного возраста.

Однако больше законодатель в ЖК не упоминает о полностью дееспособных гражданах. Хотя для этого есть свои основания. Например, обла-

дая полной гражданской дееспособностью, эмансипированный должен иметь право быть стороной (нанимателем) в договоре найма жилого помещения и нести ответственность за неисполнение своих обязательств. Исходя из этого, эмансипированный наравне с совершеннолетними также должен нести солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения. Так, в ч. 1 ст. 30 ЖК слово «совершеннолетние» необходимо заменить словом «дееспособные» и представить ее в следующей редакции: «... Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, если иное не предусмотрено письменным договором между ними».

Эти же изменения должны распространяться и на ч. 4 ст. 116 ЖК, которые касаются собственника жилого помещения.

При вселении кого-либо в занимаемое жилое помещение (ч.1 ст.57 ЖК), переустройстве и перепланировке жилого помещения (ч.1 ст.64 ЖК), обмене жилого помещения (ч.1 ст.75 ЖК), при сдаче жилого помещения по договору поднайма (ч.1 ст.85 ЖК) необходимо согласие всех совершеннолетних членов семьи. Однако согласие эмансипированного тоже должно быть учтено, так как он обладает правами наравне со всеми совершеннолетними членами семьи.

Эмансипированный должен иметь право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое им жилое помещение своих детей (ч.2 ст.30 ЖК). Однако, существует и обратная ситуация и тогда встает вопрос – будут ли распространяться на эмансипированных правила ч.2 ст.30 и ч.2 ст.116 ЖК, где сказано, что несовершеннолетний имеет право вселиться в жилое помещение своих родителей? Теоретически – да, ведь ч.1 ст.179 КоБС Республики Беларусь гласит, что лицо с момента рождения до достижения им восемнадцати лет считается несовершеннолетним. Значит, несмотря на то, что эмансипированный приобрел полную дееспособность, он фактически остался подростком, не достигшим 18 лет, т.е. несовершеннолетним. Значит, эмансипированный, оставаясь несовершеннолетним, имеет право вселиться в жилое помещение своих родителей. Думается, что данное правило можно не применять к эмансипированным, учитывая равноправие их в жилищных правоотношениях, которое должно быть официально закреплено. Таким образом, в ч. 2 ст. 30 необходимо закрепить следующее положение: «Члены семьи нанимателя имеют право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое ими жилое помещение только своих несовершеннолетних детей, кроме тех, кто в установленном законом порядке приобрел полную дееспособность».

Это же касается и ч. 2 ст. 116 ЖК, которую необходимо дополнить и представить в следующей редакции: «Члены семьи собственника жилого помещения имеют право без согласия собственника вселить в жилое помещение, предоставленные им в пользование, своих несовершеннолетних детей,

кроме тех, кто в установленном законом порядке приобрел полную дееспособность. Вселение членами семьи других граждан разрешается лишь с согласия собственника жилого помещения».

Но есть еще одно обстоятельство, на которое необходимо обратить внимание. Советом Министров Республики Беларусь, постановлениями от 2 декабря 1997г. № 1701 и от 20 июля 1999г. № 1109 внесены соответствующие изменения во Временное положение о порядке купли-продажи квартир (домов), утвержденных постановлением Совета Министров от 31 августа 1993г. № 589. В последних изменениях, в частности, предусмотрено, что отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний член семьи собственника этого помещения, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Указанное правило действует и при обмене жилых помещений государственного жилого фонда, в которых проживает такое лицо. Учитывая то, что эмансипированный, обладая дееспособностью в полном объеме, уравнивается с правами совершеннолетних лиц в области жилищных правоотношений, он вправе сам вынести решение об отчуждении жилого помещения, где проживает. И его мнение обязаны учитывать. Значит, не нужно согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, где проживает эмансипированный несовершеннолетний.

Таким образом, необходимо законодательно закрепить нормы, связанные с институтом эмансипации в области жилищного законодательства, чтобы не было проблем с применением Жилищного кодекса на практике. А также признать равноправие в жилищных правоотношениях эмансипированных с совершеннолетними гражданами. В основу жилищных правоотношений следует положить не факт совершеннолетия, а наличие дееспособности лица в полном объеме. Иное решение данной проблемы означало бы ничем необоснованное ограничение дееспособности и правосубъектности эмансипированных несовершеннолетних в целом, что противоречит прямому указанию ст. 26 ГК. Именно поэтому заслуживает внимания положительное решение данного вопроса в законодательстве.

Литература

1. Чигир В. Изменение жилищных правоотношений найма жилого помещения // Юстиция Беларуси. 2000. № 2. С. 24.