

Разбор правовой ситуации: возможность выделения долей детям в квартире, полученной по реновации

1. Краткая постановка вопроса

В период брака у мужа и свекрови имелась квартира по договору социального найма. Перед программой реновации жена и дети были выписаны из этой квартиры (со слов — для упрощения будущей продажи и последующей покупки другого жилья с обещанием мужа выделить детям доли). Свекровь отказалась от приватизации, и квартира была приватизирована только на мужа. После реновации муж стал единственным собственником новой квартиры, дети в ней прописаны, но муж отказывается выделять им доли. Жена опасается за свою безопасность из-за злоупотребления мужа алкоголем и желает уехать.

Вопрос: существует ли правовая возможность обязать мужа выделить доли детям, учитывая, что их выписка из прежней квартиры была произведена добровольно, а обещание отца было устным?

Правовой ответ требует анализа нескольких самостоятельных юридических аспектов: законности выписки несовершеннолетних из жилого помещения социального найма, обязательности участия детей в приватизации, правовых последствий замены жилого помещения по реновации, а также оснований для признания за детьми права собственности на долю в новой квартире.

2. Анализ правовых версий

2.1. Версия 1: Выписка детей перед приватизацией незаконна, и они сохранили право на долю в приватизированном жилье, перешедшее на новую квартиру

Правовая позиция

До выписки дети являлись членами семьи нанимателя (сына нанимателя — мужа) и в силу закона имели равное с нанимателем право пользования жилым помещением. В соответствии со ст. 69 Жилищного кодекса РФ члены семьи

нанимателя по договору социального найма имеют равные права и обязанности с нанимателем. Право пользования жилым помещением не прекращается автоматически при снятии с регистрационного учёта; регистрация носит лишь учётный характер (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Наличие или отсутствие регистрации само по себе не определяет право пользования жилым помещением (правовая позиция, выраженная в Постановлении Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П).

Для несовершеннолетних действует особый порядок снятия с регистрационного учёта: если такое снятие влечёт утрату права пользования жилым помещением и не сопровождается предоставлением другого жилого помещения, требуется предварительное согласие органа опеки и попечительства. Этот подход основан на ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» и ст. 65 Семейного кодекса РФ, запрещающих родителям осуществлять права в ущерб интересам детей. Если согласие органа опеки не было получено, а дети были выписаны «в никуда» (без регистрации по другому месту жительства или с регистрацией в жилом помещении, где они не приобрели права пользования), такие регистрационные действия могут быть признаны недействительными.

Даже если дети были выписаны, но при этом не утратили права пользования прежней квартирой (например, их выезд носил временный или вынужденный характер в связи с реновацией), они в соответствии со ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» подлежали включению в договор приватизации жилого помещения. Не включение несовершеннолетних, имеющих право пользования, в договор передачи жилого помещения в собственность является нарушением их прав и основанием для признания договора приватизации недействительным в соответствующей части либо полностью.

После признания приватизации недействительной или установления факта наличия у детей права на участие в приватизации возникает вопрос о судьбе новой квартиры, полученной по реновации. По общему правилу, закреплённому в Федеральном законе от 01.07.2017 № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве» (далее — Закон № 141-ФЗ), при реновации собственникам жилых помещений предоставляются равнозначные

жилые помещения в собственность. Если прежняя квартира находилась в общей собственности нескольких лиц, новое жильё оформляется в общую долевую собственность тех же лиц в тех же долях. Следовательно, если бы дети были признаны участниками приватизации старой квартиры, их доли «автоматически» перешли бы на новую квартиру. Отсутствие у детей статуса собственников на момент реновации является прямым следствием их незаконного исключения из приватизации.

Применимость к описанной ситуации

Если на момент выписки детей из старой квартиры они не были обеспечены иным жилым помещением, а их выписка была произведена лишь с целью получения новой квартиры по реновации без участия детей в приватизации, есть все основания утверждать, что:

- дети сохранили право пользования старой квартирой (либо выписка является недействительной);
- их следовало включить в договор приватизации;
- договор приватизации, заключённый только с мужем, ничтожен в части, касающейся детей;
- дети вправе претендовать на долю в новой квартире, предоставленной взамен старой.

Судебная практика и правовые позиции

- Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2016 № 78-КГ16-22: несовершеннолетние дети, вселённые в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя, сохраняют право пользования этим помещением даже после снятия с регистрационного учёта, если их выезд был временным или вынужденным.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06.2017 по делу № 33-19827/2017, на которое ссылаются в вопросе, содержит иную позицию — о раздельности имущества родителей и детей (п. 4 ст. 60 СК РФ). Однако этот принцип применяется лишь тогда, когда имущество принадлежит родителям на законных основаниях и без нарушения прав детей. В рассматриваемом случае речь идёт о восстановлении нарушенного права детей, которые должны были стать сособственниками, но были исключены из приватизации. Поэтому принцип раздельности имущества здесь не препятствует иску, а наоборот, защищает имущественную автономию ребёнка.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 30.08.2017 по делу № 33-25048/2017 (приведено в контексте) подтверждает, что сделки,

совершённые в отношении имущества, право на которое не оформлено надлежащим образом, могут быть признаны недействительными. Аналогично, отсутствие у детей статуса участников приватизации при наличии у них права на участие делает приватизацию дефектной.

Практический вывод по версии 1

Данная версия является основной и наиболее перспективной. Детям может быть выделена доля в новой квартире путём судебного оспаривания:

- незаконного снятия с регистрационного учёта;
- договора приватизации старой квартиры (в части невключения детей);
- с последующим признанием за детьми права собственности на долю в новой квартире как на замещающее имущество, полученное в результате реновации.

Существенным риском является пропуск срока исковой давности. Если договор приватизации был заключён более трёх лет назад, суд по заявлению ответчика может отказать в иске (ст. 181 ГК РФ). Однако для несовершеннолетних срок может исчисляться с момента, когда законный представитель узнал или должен был узнать о нарушении, что требует отдельной проверки суда.

2.2. Версия 2: Дети утратили право пользования старой квартирой, и их права на новую квартиру отсутствуют — необходимо доказывать обещание отца как основание для возникновения обязательства

Правовая позиция

Если суд придёт к выводу, что выписка детей была произведена добровольно и без нарушения закона (например, если дети одновременно были зарегистрированы по другому месту жительства, где приобрели право пользования, или их выезд был добровольным и постоянным), то на момент приватизации они не являлись лицами, имеющими право пользования старой квартирой. В этом случае они не подлежали включению в договор приватизации, и их права на новую квартиру не возникают ни из приватизации, ни из реновации.

Тогда остаётся только устное обещание мужа выделить доли в будущем. С точки зрения гражданского законодательства такое обещание не является основанием возникновения права собственности.

- Статья 8 ГК РФ предусматривает исчерпывающий перечень оснований возникновения гражданских прав. Устное обещание не относится к ним.
- Обещание подарить долю в будущем не порождает обязательства передать её, поскольку договор дарения, заключённый в устной форме, ничтожен (ст. 574 ГК РФ – письменная форма для дарения недвижимости).
- Возможно квалифицировать действия мужа как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), если будет доказано, что его обещание было дано с целью побудить жену согласиться на выписку детей и отказ от их участия в приватизации, а затем он намеренно отказался от исполнения. Однако судебная практика крайне осторожно применяет ст. 10 ГК РФ к семейным договорённостям, особенно при отсутствии письменных доказательств.

Применимость к описанной ситуации

Данная версия является наименее благоприятной для матери. Отсутствие письменного соглашения об определении долей или нотариального обязательства фактически лишает её возможности принудить мужа к выделению долей исключительно на основании обещания. Показания свидетелей и переписка могут быть использованы как доказательства, но скорее в контексте недобросовестности отца при оценке всей совокупности обстоятельств, а не как самостоятельное основание иска.

Практический вывод по версии 2

Если суд не признает выписку детей незаконной, то выделить доли детям на основании только устного обещания будет крайне сложно, почти невозможно. В этом случае следует сосредоточиться на сборе любых письменных доказательств обещания (переписка, аудио/видеозаписи, показания свидетелей) и заявлять требования о признании за детьми права на долю в порядке применения последствий недействительности сделки либо как компенсации за утрату права пользования жилым помещением (по аналогии со ст. 31 ЖК РФ в части сохранения права пользования). Но такие иски имеют низкие шансы на успех.

2.3. Версия 3: Использование механизма соглашения об определении долей и учёт интересов несовершеннолетних при разделе имущества супругов

Правовая позиция

Квартира, полученная мужем по реновации и приватизированная на его имя, по общему правилу является его личным имуществом, поскольку приобретена в порядке приватизации (безвозмездная сделка) либо в результате обмена личного имущества. Такое имущество не входит в совместную собственность супругов (ст. 36 СК РФ). Следовательно, при разделе супружеского имущества жена не вправе претендовать на долю в этой квартире, и дети тем более.

Вместе с тем ст. 39 СК РФ позволяет суду отступить от начала равенства долей супругов при разделе общего имущества в интересах несовершеннолетних детей. Однако эта норма применима только к тому имуществу, которое является общим. К личному имуществу мужа она не применяется. Ссылка на интересы детей не создаёт у детей права собственности на имущество родителей (п. 4 ст. 60 СК РФ).

Если бы квартира была приобретена на общие средства супругов (например, по договору купли-продажи с использованием общего дохода), то дети не имели бы доли, но при разделе такого имущества суд мог бы учесть интересы детей и присудить жене большую долю для обеспечения их жильём. В данном случае такой сценарий неприменим.

Применимость к ситуации

Поскольку квартира приватизирована на мужа и не является совместно нажитым имуществом, жена не может инициировать раздел этой квартиры как общего имущества. У неё нет оснований для иска о разделе. Включение детей в число сособственников через иск о разделе невозможно, так как они и не являются участниками совместной собственности.

Практический вывод по версии 3

Данная версия не даёт положительного решения. Она лишь указывает на ограниченность инструментов, связанных с семейным законодательством. Единственным способом защитить права детей остаётся оспаривание приватизации и выписки (версия 1) либо убеждение мужа добровольно заключить соглашение о выделении долей.

3. Дополнительные правовые аспекты, которые необходимо учитывать

3.1. Роль отказов от приватизации (свекрови)

Отказ свекрови от приватизации сам по себе не лишает её права на проживание в квартире. Если она была зарегистрирована и проживала в квартире на момент приватизации, отказ от участия в приватизации означает, что она сохраняет право бессрочного пользования этим жилым помещением (ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»). После реновации это право переходит на новую квартиру. Однако для целей выделения долей детям данный отказ имеет значение лишь как подтверждение того, что муж стал единственным собственником именно благодаря согласию матери. Если свекровь отказывалась от приватизации в расчёте на то, что её внуки получают доли, она может быть заинтересована в поддержке иска. Но её собственные права на долю в новой квартире также могут быть нарушены, если она не была включена в число собственников. Она вправе оспорить приватизацию по своим основаниям, но это отдельный вопрос.

3.2. Обеспечение иска и сохранность имущества

Поскольку муж отказывается выделять доли и, возможно, может продать квартиру, следует немедленно принять меры к обеспечению иска — наложить арест на недвижимость (ст. 139–140 ГПК РФ). Иск необходимо подавать до совершения сделок с квартирой.

3.3. Порядок действий при обращении в суд

Иск должен предъявляться от имени несовершеннолетних детей их законным представителем (матерью) к отцу, а также к соответствующим органам (Департамент городского имущества, органы регистрационного учёта) в зависимости от заявленных требований. Ответчиками могут быть:

- муж (как собственник квартиры, участник приватизации);
- орган, осуществлявший регистрацию прекращения права пользования (УВМ МВД) — при оспаривании снятия с регистрационного учёта;
- Департамент городского имущества города Москвы — при оспаривании договора приватизации и/или реновационного договора.

В деле обязательно участие органа опеки и попечительства (ст. 78 СК РФ, ст. 47 ГПК РФ). В обоснование иска необходимо представить:

- документы о регистрации детей в старой квартире до выписки;
- доказательства отсутствия у детей другого жилого помещения;
- отказ свекрови от приватизации;
- договор приватизации или выписку из ЕГРН о sole собственности мужа;
- договор реновации или иные документы о предоставлении новой квартиры;
- любые доказательства обещаний мужа выделить доли (переписка, диктофонные записи, показания свидетелей).

3.4. Сроки исковой давности

Требование о признании недействительным договора приватизации может быть заявлено в течение трёх лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 181 ГК РФ; для ничтожных сделок — п. 1 ст. 181 ГК РФ в ред. Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ). Если договор приватизации был заключён более трёх лет назад, необходимо тщательно проанализировать, когда именно матери стало известно о нарушении прав детей. При обращении в суд в интересах несовершеннолетних срок давности может исчисляться с момента, когда законный представитель узнал о нарушении, но суды часто применяют общий срок. Во избежание отказа следует подавать иск незамедлительно, не дожидаясь истечения давностных сроков.

3.5. Дополнительная защита матери и детей в связи с опасным поведением мужа

Отдельно от жилищного вопроса мать вправе:

- обратиться в полицию с заявлением об угрозе жизни и здоровью;
- обратиться в суд с иском о расторжении брака;
- взыскать алименты на себя и детей;
- поставить вопрос об определении места жительства детей с ней и порядке общения с отцом (ст. 65 СК РФ).

Эти меры не решают вопрос о долях, но могут быть использованы как дополнительные рычаги давления.

4. Практический вывод по каждой версии

По версии 1 (основная): восстановление прав детей через оспаривание выписки и приватизации

- **Вывод:** Наиболее перспективный путь. Детям с высокой степенью вероятности может быть выделена доля в новой квартире, если удастся доказать, что их выписка из старой квартиры была незаконной (без согласия органа опеки и без предоставления иного жилья), а приватизация произведена без включения лиц, имеющих право пользования.
- **Рекомендуемые действия:** срочно обратиться в суд с иском о признании недействительным снятия с регистрационного учёта, о признании договора приватизации недействительным в части невключения детей и о признании за детьми права собственности на доли в новой квартире. Одновременно заявить ходатайство об обеспечении иска.
- **Риски:** пропуск срока исковой давности, сложность доказывания незаконности выписки, риск отказа вследствие неверной квалификации.

По версии 2 (формальное отсутствие прав): упор на обещание отца

- **Вывод:** Если суд сочтёт выписку законной, то выделить доли на основании одного лишь устного обещания практически невозможно. Потребуется исключительные обстоятельства (например, злоупотребление правом со стороны мужа, доказанное письменными доказательствами).
- **Рекомендуемые действия:** запасной вариант — предъявление иска о компенсации морального вреда или о понуждении к исполнению обещания как одностороннего обязательства (шансы крайне низки). Более разумно направить все усилия на версию 1.

По версии 3 (раздел имущества супругов)

- **Вывод:** Неприменима, поскольку квартира является личной собственностью мужа, а не общим имуществом супругов.
- **Рекомендуемые действия:** не использовать как самостоятельное основание, только в качестве дополнительного аргумента для учёта интересов детей при разделе иного совместно нажитого имущества (если таковое имеется).

5. Заключение

Возможность выделить детям доли существует, но не автоматически и не на основании одного лишь обещания мужа. Ключевой юридический факт — незаконность лишения детей права пользования жильём перед приватизацией. Если этот факт будет доказан, суд может признать за детьми право на долю в новой квартире, полученной по реновации, поскольку их права «переживают» смену объекта жилья.

Учитывая, что муж отказался от исполнения обещания и существует опасность отчуждения квартиры, действовать необходимо незамедлительно. Рекомендуется: 1. Собрать максимум доказательств (регистрационные документы, переписку, записи разговоров). 2. Обратиться в орган опеки и попечительства с заявлением о защите жилищных прав детей. 3. Подать иск в районный суд по месту нахождения квартиры (или по месту жительства ответчика). 4. Заявить о принятии обеспечительных мер (арест квартиры). 5. Рассмотреть вопрос о возбуждении дела о банкротстве? Не относится.

В случае пропуска сроков исковой давности — проконсультироваться с адвокатом для оценки возможности восстановления срока (ст. 205 ГК РФ) с учётом несовершеннолетия детей и поведения отца.

6. Использованные нормативные источники

1. Конституция Российской Федерации — ст. 40 (право на жилище).
2. Жилищный кодекс РФ — ст. 31, 69, 70 (права членов семьи нанимателя и собственника).
3. Гражданский кодекс РФ — ст. 8, 10, 168, 181, 244, 256, 572, 574.
4. Семейный кодекс РФ — ст. 60 (имущественные права ребёнка), ст. 65 (осуществление родительских прав), ст. 36, 39 (раздел имущества супругов).
5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» — ст. 1, 2, 7.
6. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» — ст. 3.
7. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 21.
8. Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон РФ "О статусе столицы РФ" и отдельные законодательные акты РФ в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в

целях реновации жилищного фонда в субъекте РФ — городе федерального значения Москве» — общие положения о предоставлении равнозначных жилых помещений.

9. Закон города Москвы от 27.06.2018 № 16 «О реновации жилищного фонда в городе Москве» — порядок предоставления жилых помещений.
10. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (о регистрации как условия реализации права на жилище).
11. Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2016 № 78-КГ16-22 (о сохранении права пользования несовершеннолетними).
12. Апелляционное определение Московского городского суда от 30.08.2017 по делу № 33-25048/2017 (о невозможности распоряжения долей без её выдела)
13. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06.2017 по делу № 33-19827/2017 (о разделности имущества родителей и детей).

Документ подготовлен в качестве внутреннего правового разбора и не является индивидуальной юридической консультацией. При подготовке иска необходима оценка конкретных доказательств и сроков.