

Краткая постановка вопроса

Квартира находится в общей долевой собственности четырёх лиц — по 1/4 доли у каждого. Один из сособственников («дочь») поселила в квартиру своего сына 17 лет. Другой собственник («вы») возражает. Вопрос: потребуется ли после достижения сыном 18 лет согласие остальных собственников на его проживание?

Короткий ответ: **само по себе наступление 18-летия не «обнуляет» уже возникшее право пользования**, но и не делает автоматически законным проживание человека в общей квартире, если оно изначально не соответствовало правилам о долевой собственности. Ключевое значение имеет не столько возраст, сколько наличие правового основания для проживания: соглашения всех сособственников, решения суда о порядке пользования, либо иного законного основания.

1. Что юридически означает «доля» в квартире

В общей долевой собственности доля — это **не конкретная комната и не часть пола в квартире**, а доля в праве собственности на всё жилое помещение (ст. 244 ГК РФ). Пока квартира реально не разделена или судом не установлен порядок пользования, ни один собственник не может сказать: «эта комната — моя, я вселяю туда кого хочу».

По ст. 247 ГК РФ:

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Отсюда следует: **один участник долевой собственности не вправе в одностороннем порядке определять, кто будет проживать в общем жилом помещении**, если это затрагивает права других участников. Вселение нового жильца — это не «распоряжение своей долей», а фактическое использование общего имущества.

Дополнительно: по ч. 2 ст. 30 ЖК РФ собственник вправе предоставить жилое помещение во владение и (или) пользование гражданину, но при общей долевой собственности такое предоставление должно согласовываться с другими сособственниками.

2. Особый правовой статус несовершеннолетнего: почему «до 18 лет» кажется, что согласие не нужно

Право ребёнка жить с родителем

Статья 54 Семейного кодекса РФ закрепляет право ребёнка жить и воспитываться в семье, право на совместное проживание с родителями. Для несовершеннолетнего место жительства, как правило, определяется местом жительства его законного представителя — родителя.

Если мать (ваша дочь) является собственником квартиры и сама вправе проживать в ней, то суды часто исходят из того, что **несовершеннолетний ребёнок не может быть «оторван» от родителя**, даже если другие собственники возражают. Поэтому на практике вселение несовершеннолетнего к своему родителю-собственнику обычно не требует отдельного письменного согласия остальных.

Но это не абсолютное правило. Если мать сама в квартире не проживает, а лишь «поселила» туда сына, то защита, связанная с совместным проживанием родителя и ребёнка, ослабевает или вовсе не срабатывает.

Важный нюанс: «право ребёнка» производно от права родителя

Член семьи не может иметь больше прав, чем сам собственник-родственник. Если мать как собственник сама ограничена необходимостью согласовывать пользование квартирой с другими (ст. 247 ГК РФ), то и проживание её ребёнка не должно выходить за эти пределы. До 18 лет это «прощается» судами в пользу интересов ребёнка, но после совершеннолетия такая особая защита отпадает.

3. Что меняется после 18 лет

Прекращение родительских прав и обязанностей

По ст. 61 СК РФ родительские права прекращаются по достижении детьми 18 лет. Совершеннолетний сын больше не является «несовершеннолетним ребёнком» в смысле семейного законодательства. Он сам определяет место жительства, и родитель уже не может ссылаться на необходимость обеспечить ребёнку проживание с собой как на безусловное правовое основание.

Но совершеннолетие не прекращает уже возникшее право пользования

Жилищный кодекс относит к членам семьи собственника его детей, не ограничивая их возраст (ч. 1 ст. 31 ЖК РФ). Совершеннолетний ребёнок, продолжающий проживать совместно с родителем-собственником и сохраняющий с ним семейные отношения, может оставаться членом семьи собственника.

Статья 31 ЖК РФ связывает утрату права пользования **не с возрастом, а с прекращением семейных отношений** с собственником. Само по себе достижение 18 лет не является основанием для автоматического прекращения права пользования жилым помещением, если такое право уже возникло законно.

4. Две правовые версии: когда согласие после 18 лет требуется, а когда нет

Версия А. Согласие потребуется — если у сына нет самостоятельного правового основания оставаться

Эта версия применяется, когда:

- между сособственниками **нет соглашения о порядке пользования** квартирой;
- суд не устанавливал порядок пользования;
- дочь вселила сына без согласия остальных, и его проживание держалось исключительно на том, что он был несовершеннолетним;
- после 18 лет у сына не оформлено никакого договора (безвозмездного пользования, найма) и он не приобретал самостоятельного права на квартиру.

Тогда после совершеннолетия его правовое положение становится положением обычного совершеннолетнего лица, не являющегося собственником. Для дальнейшего проживания требуется одно из оснований:

1. согласие всех сособственников (ст. 247 ГК РФ);
2. решение суда, установившее порядок пользования, допускающий его проживание;
3. договор с сособственниками (например, договор безвозмездного пользования комнатой или частью квартиры).

Без такого основания другие собственники вправе обратиться в суд с требованиями:

- об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ);
- о признании сына не приобретшим / утратившим право пользования;
- о выселении (если он не освобождает квартиру добровольно).

Вывод по версии А: **да, после 18 лет согласие других собственников потребуется**, и при его отсутствии проживание может быть оспорено.

Версия Б. Отдельное согласие после 18 лет не требуется — если право пользования уже возникло законно

Эта версия применяется, когда:

- ранее было достигнуто соглашение всех собственников о порядке пользования квартирой, и в соответствии с ним за дочерью закреплена конкретная часть жилья;
- либо суд уже установил порядок пользования, по которому дочь вправе проживать в квартире и использовать её;
- либо сын был вселён в качестве члена семьи при отсутствии возражений со стороны других собственников, и такое проживание сложилось как юридически признанное;
- после 18 лет он продолжает проживать совместно с матерью, сохраняя с ней семейные отношения.

В таком случае:

- его право пользования является **производным** от права матери-собственника;
- наступление совершеннолетия не является юридическим фактом, прекращающим такое право;
- повторное согласие на каждый «день рождения» не требуется.

Вывод по версии Б: **отдельного нового согласия после 18 лет не нужно**, пока не возникли обстоятельства для прекращения права пользования (например, добровольный выезд, прекращение семейных отношений, решение суда).

5. Как определить, какая версия применима к вашей ситуации

Ответ зависит от того, **на каком основании сын живёт в квартире сейчас**.

Задайте себе вопросы:

1. Заключено ли между четырьмя собственниками письменное соглашение о том, кто какой комнатой пользуется?
2. Определял ли суд порядок пользования квартирой?
3. Проживает ли сама дочь в этой квартире вместе с сыном, или она только «прописала»/поселила его, а сама живёт в другом месте?
4. Соглашались ли остальные собственники на его проживание хотя бы фактически, или с самого начала были против?
5. Имеет ли сын регистрацию по этому адресу? (Регистрация сама по себе права не создаёт, но она отражает существующее правовое основание.)

Если по пунктам 1–2 ответ «нет», а по пункту 3 — «дочь там не живёт», то после 18 лет наиболее вероятна версия А: для продолжения проживания нужно будет либо согласие всех собственников, либо судебное решение.

Если же за дочерью уже закреплено право пользования частью квартиры и сын проживает с ней как член семьи, то версия Б: одно лишь совершеннолетие роли не играет.

6. Практические рекомендации

Если вы против проживания и хотите добиться выселения после 18 лет

Не пытайтесь выселить сына самостоятельно — это может быть расценено как самоуправство. Необходимо действовать через суд.

До достижения 18 лет шансы на удовлетворение иска о выселении несовершеннолетнего невелики, поскольку суд будет учитывать интересы ребёнка и его право проживать с родителем. После 18 лет — если отсутствует правовое основание — можно заявлять требования:

- об определении порядка пользования квартирой (ст. 247 ГК РФ);
- об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ);
- о признании совершеннолетнего сына утратившим право пользования жилым помещением и о его выселении.

Суд будет оценивать:

- размеры долей;
- фактически сложившийся порядок пользования;
- нуждаемость каждого сособственника;
- наличие у сына другого жилья;

- законность его первоначального вселения.

Если вы хотите сохранить проживание сына

Лучший вариант — до наступления 18 лет заключить со всеми собственниками письменное соглашение о порядке пользования квартирой. В нём можно прямо указать, что комната, соответствующая доле дочери, используется ею и членами её семьи, включая сына.

Если согласия других собственников получить невозможно, дочери следует заблаговременно обратиться в суд с иском об определении порядка пользования квартирой. Тогда после 18 лет у сына будет правовое основание остаться: решение суда, вынесенное в пользу матери, будет распространяться и на совместно проживающего с ней члена семьи, если суд это прямо установит.

7. Использованные нормативные источники

- Гражданский кодекс РФ, часть первая:
- ст. 244 — общая собственность;
- ст. 246 — распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности;
- ст. 247 — владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности;
- ст. 304 — защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения.
- Жилищный кодекс РФ:
- ч. 2 ст. 30 — право собственника предоставить жилое помещение гражданину;
- ч. 1, 2, 4 ст. 31 — права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения.
- Семейный кодекс РФ:
- ст. 54 — право ребёнка жить и воспитываться в семье;
- ст. 61 — прекращение родительских прав по достижении детьми 18 лет.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — разъяснения о членах семьи собственника жилого помещения (п. 11 и далее).