

Жилищные права детей

Жилищные права детей имеют свою специфику. Особенно право пользования несовершеннолетнего ребенка жилым помещением, принадлежащим родителям или одному из них на праве собственности.

Пункт 2 ст. 54 Семейного кодекса РФ (СК РФ) устанавливает, что несовершеннолетний имеет право жить и воспитываться в семье, а также проживать совместно с родителями.

Пункт 2 ст. 20 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) конкретизирует: местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов. Местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает (п. 1 ст. 20 ГК РФ), т.е. место жительства несовершеннолетних определено самим законом: **несовершеннолетний постоянно (преимущественно) проживает вместе со своими родителями (законными представителями).**

Проживает - равнозначно "пользуется", т.е. ребенок, проживая совместно с родителями, имеет право пользования жилым помещением своих законных представителей.

Расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. 1 ст. 55 СК РФ). Это право не утрачивается, оно просто изменяется.

Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Бывшими являются супруги в случае расторжения брака. Дети бывшими не бывают. Это мнение Президиума Верховного Суда РФ, озвученное в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года, утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.11.2007.

Верховный Суд РФ отметил, что в силу установлений СК РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями.

Это значит, что ребенок как член семьи всегда будет иметь право пользования жилым помещением любого из родителей.

Однако некий подводный камушек присутствует, а именно: чтобы оставаться членом семьи, требуется совместное проживание с собственником.

Исходя из того, как сформулирована ч. 1 ст. 31 ЖК РФ (в ней дан перечень граждан, являющихся членами семьи собственника жилого помещения), приходится признать, что совместное проживание необходимо для того, чтобы отнести гражданина к членам семьи собственника.

Причем переход права собственности на жилье к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

В то же время следует иметь в виду положения п. 4 ст. 292 ГК РФ, согласно которым "отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства".

При отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, согласия органа опеки и попечительства по общему правилу не требуется, поскольку предполагается, что несовершеннолетний находится на попечении родителей, и это не опровергнуто имеющейся у органа опеки и попечительства информацией об отсутствии попечения со стороны родителей.

Конституционный Суд РФ Постановлением от 08.06.2010 № 13-П признал возможность судебной защиты прав тех несовершеннолетних, которые формально не относятся к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но фактически лишены жилого помещения на момент совершения сделки по его отчуждению.

Таким образом, Конституционный Суд РФ позволяет также обратиться за судебной защитой прав тех несовершеннолетних, которые считаются находящимися на попечении родителей, при том, однако, условии, что такая сделка (вопреки установленным законом обязанностям родителей) нарушает их права и охраняемые законом интересы.