**Защита жилищных прав несовершеннолетних**

Исходя из системного толкования статей 26 и 28 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) несовершеннолетними являются лица, не достигшие возраста 18 лет.

Несовершеннолетние обладают всеми личными неимущественными правами, предусмотренными Конституцией Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен жилища.

Согласно п. 1 ст. 20 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает. О месте жительства свидетельствует совокупность обстоятельств: наличие жилого помещения, семьи, постоянной работы, другие непрерывные либо большей частью существующие юридические и фактические связи в определенном месте и т.п. В соответствии со ст. 27 Конституции Российской Федерации, ст. 18 ГК РФ, положениями Закона Российской Федерации
«О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» место жительства избирается гражданином по своему усмотрению. Совершеннолетний гражданин Российской Федерации осуществляет право на избрание места жительства по своему усмотрению. Ребенок, не достигший возраста 14 лет, таким правомочием не обладает (п. 2 ст. 20 ГК РФ), и его место жительства определяется местом жительства его законных представителей. Совместное проживание с законными представителями способствует защите и реализации личных и имущественных прав и интересов ребенка.

Несовершеннолетние - дети, особые субъекты жилищных правоотношений. В соответствии с п. 2 ст. 54 Семейного кодекса РФ
(далее – СК РФ) несовершеннолетний имеет право жить и воспитываться в семье и право на совместное проживание с родителями.

Семейный кодекс Российской Федерации устанавливает нормы, предусматривающие ответственность родителей за воспитание и развитие своих детей, обязанность заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии. В силу этого ни расторжение брака, ни раздельное проживание родителей не могут влиять на жилищные права ребенка.

В п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» определено, что в силу положений СК РФ об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка
(п. 1 ст. 55, п. 1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением. Согласно п. 4 ст. 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» обращено внимание судов на то, что прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 ст. 31 ЖК РФ.

Место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей по п. 3 ст. 65 СК РФ. При отсутствии соглашения спор между родителями разрешается судом исходя из интересов детей и с учетом мнения детей. При этом суд учитывает привязанность ребенка к каждому из родителей, братьям и сестрам, возраст ребенка, нравственные и иные личные качества родителей, отношения, существующие между каждым из родителей и ребенком, возможность создания ребенку условий для воспитания и развития (род деятельности, режим работы родителей, материальное и семейное положение родителей и другое). При раздельном проживании родителей ребенок сохраняет право пользования жилыми помещениями обоих родителей.

Согласно ст. 57 СК РФ учет мнения ребенка, достигшего возраста 10 лет, о том, с кем из родителей он желает проживать, обязателен, за исключением случаев, когда это противоречит его интересам. В случаях, предусмотренных Семейным кодексом РФ (ст. 59, 72, 132, 134, 136, 143, 145), органы опеки и попечительства или суд могут принять решение только с согласия ребенка, достигшего возраста десяти лет. Обобщение судебной практики показало, что названные требования международного и российского законодательства при рассмотрении дел об определении места жительства ребенка при раздельном проживании родителей судами в большинстве случаев исполняются. При этом мнение ребенка о том, с кем из родителей он желает проживать, выявляется, как правило, органами опеки и попечительства, составляющими акты обследования жилищно-бытовых условий и соответствующие заключения, а также педагогами или воспитателями детских учреждений по месту учебы или нахождения ребенка, социальными педагогами школы, инспекторами по делам несовершеннолетних, в ходе проведения амбулаторной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы либо диагностического обследования в центрах психолого-медико-социального сопровождения, диагностики и консультирования детей и подростков. Несовершеннолетние дети, достигшие возраста десяти лет, могут быть опрошены также непосредственно судом в судебном заседании в присутствии социального педагога либо классного руководителя, эксперта-психолога.

Контроль органов опеки и попечительства за сделками с жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, служит определенной гарантией соблюдения жилищных прав детей независимо от того, правом собственности или правом пользования жилым помещением они обладают. Если несовершеннолетний член семьи собственника обладает правом пользования жилым помещением, то в соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого 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.

Органы опеки и попечительства при рассмотрении возможности дать согласие на сделку по отчуждению жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, исходят из приоритета интересов несовершеннолетнего. Как правило, такое согласие дается в случаях, когда при отчуждении гарантируется последующее предоставление несовершеннолетнему равного или большего объема прав на иное жилое помещение. Однако, в отдельных случаях, принимая во внимание интересы как ребенка, так и семьи в целом, согласие дается и в тех случаях, когда предоставляемое взамен жилое помещение имеет меньшую площадь, выделяемую несовершеннолетнему, либо жилье является менее благоустроенным. При этом учитываются такие доводы в пользу согласия на отчуждение имущества, как переезд семьи из сельского поселения в город, покупка жилья рядом со школой, необходимость использования денежных средств, оставшихся после приобретения нового жилья, для улучшения состояния здоровья ребенка, а также иные обстоятельства.

В случае, если после продажи имущества несовершеннолетнего новое жилье не приобретается либо не выделяются доли в праве собственности в пользу несовершеннолетнего, при выявлении таких обстоятельств уполномоченные органы принимают меры к восстановлению нарушенных жилищных прав несовершеннолетних.

Право на обращение в суд в защиту нарушенных прав несовершеннолетних имеют заинтересованные лица, а также прокурор, уполномоченные государственные органы, органы опеки и попечительства.

Как правило, органы опеки и попечительства либо прокурор обращаются в суд с исками о признании сделок с имуществом несовершеннолетних недействительными либо с требованиями о наделении несовершеннолетнего правами на жилое помещение, предоставлении денежной компенсации за незаконно отчужденное имущество.