Выселение несовершеннолетнего из жилого помещения

Если несовершеннолетний утратил право пользования жилым помещением, он может быть выселен из него и (или) снят с регистрационного учета на основании решения суда (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ; ст. 7 Закона от 25.06.1993 N 5242-1).

При этом право пользования несовершеннолетнего жилым помещением зачастую производно от прав на это жилое помещение его родителей (п. 2 ст. 20 ГК РФ; п. 2 ст. 54 СК РФ).

Возможность выселения (снятия с регистрационного учета) несовершеннолетнего из жилого помещения зависит от того, кому и на каком основании принадлежит жилое помещение или право пользования этим жилым помещением.

Несовершеннолетний может быть выселен из жилого помещения, в том числе снят с регистрационного учета, в частности, в следующих случаях:

* при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу, членом семьи которого ребенок не является, например при отчуждении жилого помещения, за исключением некоторых случаев (п. 2 ст. 292 ГК РФ; ч. 1 ст. 35 ЖК РФ);
* при прекращении права пользования жилым помещением у родителей несовершеннолетнего, например (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ):

в случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения, в том числе договора найма служебного жилого помещения, расторжения договора безвозмездного пользования жилым помещением и т.д. При этом в некоторых случаях гражданин не может быть выселен из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (в частности, по договору найма специализированного жилого помещения или договору социального найма) (ст. 688, п. 1 ст. 689, ст. ст. 698, 701 ГК РФ; ст. ст. 84, 85, 101 - 103 ЖК РФ; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.10.2021 N 64-КГ21-9-К9);

в связи с прекращением семейных отношений с собственником жилого помещения (кроме второго родителя несовершеннолетнего), за исключением случаев сохранения у бывшего члена семьи права пользования данным жилым помещением (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ);

при добровольном выезде родителей вместе с ребенком из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, за исключением случаев временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ; п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

По общему правилу несовершеннолетнего нельзя принудительно выселить из жилого помещения (снять с регистрационного учета), если:

* он является собственником этого жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) (п. 1 ст. 209 ГК РФ);
* собственником жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение) являются родители несовершеннолетнего или один из них, в том числе в случае развода родителей, даже если ребенок проживает с другим родителем, не являющимся собственником жилого помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14);
* родители (один из родителей) ребенка является нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, в том числе в случае фактического проживания ребенка в другом жилом помещении (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ);
* за родителем ребенка сохранено право проживания в жилом помещении (в том числе после прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения или после перехода права собственности на него) в связи с тем, что он имел равные с собственником права на приватизацию этого жилого помещения, но отказался от своего права (ст. 2 Закона от 04.07.1991 N 1541-1; ст. 19 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14);
* ребенок остался без попечения родителей и помещен в организацию для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, либо проживает в другом жилом помещении с опекуном (п. 1 ст. 155.3 СК РФ).

С иском о выселении (снятии с регистрационного учета) несовершеннолетнего вправе обратиться, в частности, собственник или наниматель жилого помещения.

Если обстоятельства, препятствующие выселению несовершеннолетнего из жилого помещения, отсутствуют, то необходимо обратиться в суд с иском о выселении. В зависимости от конкретных обстоятельств дела в исковом заявлении могут быть заявлены, например, требования о признании несовершеннолетнего утратившим (либо не приобретшим) право пользования жилым помещением, о выселении (если несовершеннолетний проживает в жилом помещении).

Также необходимо указать в том числе обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства (например, выезд несовершеннолетнего и его родителей из жилого помещения, прекращение семейных отношений, переход права собственности на жилое помещение и др.) (ч. 2 ст. 131 ГПК РФ).

К исковому заявлению необходимо приложить, в частности, документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в иске (п. 4 ст. 132 ГПК РФ).

К таким документам могут относиться, например, документы, подтверждающие право собственности на спорное жилое помещение или право пользования им (договор купли-продажи, дарения, приватизации, договор социального найма и т.д.), выписка из домовой книги или иные документы, содержащие информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении по месту жительства, свидетельство о рождении несовершеннолетнего, документы, подтверждающие выезд несовершеннолетнего и его родителей из жилого помещения или переход права собственности на жилое помещение, документы, подтверждающие прекращение семейных отношений, и др.

Исковое заявление подается в районный суд по месту нахождения жилого помещения (ст. 24, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для снятия несовершеннолетнего с регистрационного учета по месту жительства (пп. "е" п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713).

Исполнительный лист потребуется для принудительного исполнения решения суда о выселении службой судебных приставов (ч. 1 ст. 428 ГПК РФ; ч. 1 ст. 5, п. 1 ч. 1 ст. 12, п. 9 ч. 3 ст. 68 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

В исполнительном производстве права и обязанности несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет осуществляет его законный представитель. Несовершеннолетний в возрасте от 14 до 16 лет осуществляет свои права и исполняет обязанности в присутствии или с письменного согласия своего законного представителя или представителя органа опеки и попечительства, а несовершеннолетний в возрасте от 16 до 18 лет осуществляет свои права и исполняет обязанности самостоятельно. В последнем случае судебный пристав-исполнитель вправе привлечь для участия в исполнительном производстве законного представителя несовершеннолетнего или представителя органа опеки и попечительства.

Несовершеннолетний, имеющий полную дееспособность, осуществляет свои права и исполняет обязанности в исполнительном производстве самостоятельно (ст. 51 Закона N 229-ФЗ).

Помощник прокурора Кузнецова О.В.