

В соответствии с ч.2 ст.292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу служит основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

По смыслу данной правовой нормы новый собственник имеет право выселить из приобретенного им жилого помещения не только бывшего собственника, но и его несовершеннолетних детей.

В силу 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.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2010 №13-П пункт 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в частности, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3), в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Из изложенного следует, что в случае совершения родителями либо иными лицами, ответственными за воспитание и содержание несовершеннолетних детей, сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, в том

числе находящиеся под опекой, суды обязаны проверить, не будут ли нарушены права несовершеннолетних детей совершением такой сделки. Суд может вынести решение об отказе в удовлетворении требований о выселении несовершеннолетних в зависимости от установленных обстоятельств дела.