



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕНИСЕЙСКА
Красноярского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«05» 06 2020 г.

г. Енисейск

№ 149-1

О мерах по защите прав
несовершеннолетних
при совершении сделок
с недвижимым имуществом

В целях защиты прав и законных интересов несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности либо пользования, в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве", руководствуясь статьями 5.1, 8, 43, 44, 46 Устава города Енисейска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности либо пользования (далее - Положение), согласно приложению.

2. Специалистам по вопросам опеки и попечительства администрации города обеспечить деятельность по охране прав несовершеннолетних для решения вопросов, урегулированных Положением, в случаях обнаружения фактов нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних.

3. Признать постановление администрации г. Енисейска от 14.03.2016 № 35-п «О мерах по защите прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом», утратившим силу.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Енисейск-плюс» и разместить на официальном интернет – портале органов местного самоуправления города Енисейска.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы города по социальным вопросам О.В. Тихонову.

6. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования.

Глава города

В.В. Никольский

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ РАЗРЕШЕНИЙ
НА СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ,
НА КОТОРОЕ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ИМЕЮТ ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ ЛИБО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве", Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" с целью защиты прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и определяет порядок выдачи органами, уполномоченными на исполнение переданных государственных полномочий по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних, на территории города Енисейска (далее – администрация города) предварительных разрешений, выражающих дачу согласия родителям (законным представителям) несовершеннолетнего на:

а) совершение сделок в отношении недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему на праве собственности:

- по отчуждению (в том числе обмену, мене, заключению договоров ренты, договоров пожизненного содержания с иждивением), влекущих переход права собственности;

- по сдаче в наем (аренду), в безвозмездное пользование;

- по разделу имущества или выделу из него долей;

- по отчуждению с целью последующего заключения договора участия в долевом строительстве, заключения договора уступки права требования;

- по отчуждению с целью последующего приобретения недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущего возникновение ипотеки;

- по заключению договоров залога;

б) совершение любых сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав на недвижимое имущество;

в) совершение сделок с жилыми помещениями на праве собственности, в которых проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц;

г) совершение обмена жилыми помещениями, предоставленными

по договорам социального найма, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи нанимателей данных жилых помещений.

2. Администрация города осуществляет выдачу предварительных разрешений с учетом того, что недвижимое имущество, принадлежащее несовершеннолетнему, не подлежит отчуждению, за исключением:

- принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

- отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего;

- отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего;

- отчуждения жилого помещения, принадлежащего подопечному, при перемене места жительства подопечного;

- отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы несовершеннолетнего.

3. Предварительное разрешение или отказ в выдаче такого разрешения выдается администрацией города по месту жительства несовершеннолетнего (подопечного), оформляется в виде распоряжения главы города в срок не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о выдаче такого разрешения.

Отказ администрации города должен быть мотивированным.

В распоряжении о выдаче предварительного разрешения указывается срок его действия, который составляет шесть месяцев с момента издания распоряжения.

4. Предварительное разрешение или отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке родителями (законными представителями), иными заинтересованными лицами.

5. При выдаче предварительного разрешения на отчуждение жилого помещения с последующим приобретением другого жилого помещения либо объекта долевого строительства в распоряжении указывается:

- что отчуждение производится с обязательным приобретением жилого помещения либо его части в собственность несовершеннолетнего либо заключением договора участия в долевом строительстве по приобретению прав требования на объект долевого строительства на имя несовершеннолетнего - в случае продажи жилого помещения, на которое несовершеннолетний имеет право собственности;

- что отчуждение производится с обязательным обеспечением права пользования несовершеннолетнего по новому месту жительства - в случае отчуждения жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний член семьи собственника данного жилого помещения, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), если отчуждение затрагивает его права и охраняемые законом интересы.

6. Основанием для выдачи предварительного разрешения на совершение сделок, перечисленных в пункте 1 настоящего Положения, являются

заявления родителей (законных представителей) несовершеннолетних и заявление несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, являющегося собственником недвижимого имущества, формы и содержание которых утверждаются настоящим положением (приложение № 1, № 2 настоящего Положения).

В случае отсутствия заявления одного из родителей (законных представителей) представляются документы, подтверждающие обоснованность отсутствия указанного заявления.

7. Заявления родителей (законных представителей) несовершеннолетних и несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, являющегося собственником недвижимого имущества, принимаются к рассмотрению администрацией города при представлении документов, предусмотренных настоящим Положением.

Документы к заявлению прилагаются в копиях с предъявлением оригиналов либо в виде нотариально заверенных копий.

8. К заявлениям, указанным в пункте 6 настоящего Положения, прилагаются:

а) паспорта родителей (законных представителей), свидетельство о рождении несовершеннолетнего, паспорт несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет; в случае расторжения брака либо перемены имени родителей (законных представителей) или несовершеннолетнего - соответствующее свидетельство.

Гражданин вправе представить следующие документы, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, дополнительно к документам, необходимым для предоставления государственной услуги, подлежащим представлению гражданином:

б) правоустанавливающие и правоудостоверяющие (если наличие таковых предусмотрено действующим законодательством) документы на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество, подтверждающие принадлежность отчуждаемого и приобретаемого недвижимого имущества на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости;

в) документы, подтверждающие отсутствие одного из родителей несовершеннолетнего, либо факт длительного неучастия в воспитании ребенка родителя проживающего отдельно:

- справка органа ЗАГС, подтверждающей, что сведения об отце внесены на основании заявления матери;

- справка из МО МВД России о том, что место нахождения разыскиваемых родителей не установлено;

- выписка из реестра розыска о нахождении должника по алиментным обязательствам в исполнительно-процессуальном розыске, в том числе о том, что в месячный срок место нахождения разыскиваемого должника не установлено;

г) документ, подтверждающий сведения о регистрации по месту жительства гражданина Российской Федерации;

д) документ, подтверждающий регистрацию несовершеннолетнего в жилом помещении;

е) документы купли-продажи приобретаемого жилья, либо свидетельства о государственной регистрации права на приобретенное жилье детей;

ё) документы, подтверждающие регистрацию, либо отсутствие лиц в приобретаемом жилом помещении.

9. Администрация в рамках межведомственного информационного взаимодействия запрашивает в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях сведения, содержащиеся в документах, предусмотренных пунктом 8 Положения, если Заявитель не представил указанные документы по собственной инициативе.

10. Для получения предварительного разрешения на отчуждение недвижимого имущества с целью последующего заключения договора на участие в долевом строительстве, заключения договора уступки права требования дополнительно представляются:

а) договор на участие в долевом строительстве либо договор уступки прав требования с первоначальным договором на участие в долевом строительстве;

б) платежный документ, подтверждающий оплату по договору на участие в долевом строительстве;

в) документы, подтверждающие место жительства несовершеннолетнего до завершения строительства и оформления права собственности на объект долевого строительства.

11. Для получения предварительного разрешения на отчуждение недвижимого имущества с целью последующего приобретения недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущего возникновение ипотеки, собственником которого будет являться несовершеннолетний или в отношении которого несовершеннолетний, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), будет иметь право проживания, дополнительно представляются:

а) уведомление кредитора (заимодавца) о возможности предоставления кредита (займа) родителям (законным представителям) на приобретение недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущее возникновение ипотеки, на условиях приобретения в собственность несовершеннолетнего недвижимого имущества или с правом проживания несовершеннолетнего, находящегося под опекой или попечительством либо оставшегося без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства);

б) нотариально удостоверенное обязательство родителей (законных представителей) несовершеннолетнего о направлении средств, оставшихся в их распоряжении после удовлетворения требований кредиторов (заимодавцев) в случае обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, на приобретение в собственность иного недвижимого имущества, пригодного для постоянного проживания.

12. Для получения предварительного разрешения на заключение договора залога имущественных прав, залога недвижимого имущества, находящегося в собственности несовершеннолетнего либо в котором проживает несовершеннолетний, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), дополнительно представляются документы, предусмотренные пунктом 11 настоящего Положения.

13. Для получения предварительного разрешения на заключение договора купли-продажи жилого помещения в связи с переездом несовершеннолетнего на постоянное место жительства за пределы Красноярского края в случаях, когда родители (законные представители) не имеют возможности представить документы о приобретении жилого помещения по новому месту жительства, дополнительно представляются:

а) экземпляр издаваемого в месте приобретения жилого помещения периодического печатного издания, содержащего информацию о рыночной стоимости жилых помещений;

б) нотариально заверенное заявление граждан, проживающих в том населенном пункте, куда переезжает несовершеннолетний, о временном предоставлении несовершеннолетнему права пользования своим жилым помещением до приобретения жилого помещения по новому месту жительства с приложением следующих документов на предоставляемое во временное пользование несовершеннолетнему жилое помещение:

- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы;
- документ, подтверждающий регистрацию несовершеннолетнего в жилом помещении.

Родителями (законными представителями) несовершеннолетнего могут быть представлены иные документы, свидетельствующие о наличии в новом населенном пункте жилого помещения, пригодного для проживания несовершеннолетнего.

14. При отсутствии необходимых документов из пунктов 8, 10-13 настоящего Положения, неправильном заполнении заявления специалист, осуществляющий приём документов, устно уведомляет заявителя о наличии препятствий для рассмотрения вопроса о предоставлении предварительного разрешения на совершение сделок, объясняет заявителю содержание выявленных недостатков в представленных документах и меры по их устранению, возвращает документы заявителю.

Если недостатки, препятствующие приёму документов, допустимо устранить в ходе рассмотрения, они устраняются незамедлительно.

15. Перечень оснований для отказа в приёме документов и предоставления предварительного разрешения на совершение сделок.

Орган опеки и попечительства отказывает в приёме заявлений и документов в случаях:

- заявление и документы представлены лицом, не имеющим полномочий действовать от имени заявителя;
- вместе с копиями документов не представлены оригиналы этих документов или копии не соответствуют оригиналам;
- просьба, изложенная в заявлении, противоречит Закону;

- представленные, в соответствии с Законом, документы не соответствуют требованиям, предъявляемым к ним Законом и иными нормативными правовыми актами;

- заявление не содержит подписи и указания фамилии, имени, отчества заявителя и его почтового адреса для ответа;

- заявление не поддается прочтению, содержит нецензурные или оскорбительные выражения;

- отсутствие одного из документов, указанных в пункте 8, либо 10 (11, 13) настоящего Положения;

- несоответствие хотя бы одного из документов, указанных в пунктах 8, 10, 11, 13 по форме или содержанию требованиям действующего законодательства,

- содержание в документе неоговоренных приписок и исправлений;

- представителем не представлена оформленная в установленном порядке доверенность на осуществление действий;

- представление документов с истекшим сроком действия.

Основания для отказа в предоставлении предварительного разрешения на совершение сделок отсутствуют.

16. При выезде несовершеннолетнего на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации дополнительно представляется вызов с нотариально заверенным переводом вызова либо иные документы, свидетельствующие о разрешении въезда в иностранное государство на постоянное место жительства.

17. При обнаружении факта нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних заявление родителей (законных представителей) несовершеннолетних о выдаче предварительного разрешения рассматривается специалистами по вопросам семьи, материнства и детства администрации города Енисейска.

18. Специалисты по вопросам опеки и попечительства администрации города в случае, предусмотренном пунктом 15 настоящего Положения, в целях защиты прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних осуществляют:

а) обследование жилищно-бытовых условий проживания несовершеннолетнего;

б) изучение характеристик семьи несовершеннолетнего из образовательного учреждения, где обучается и (или) содержится несовершеннолетний, или от комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав администрации города, или от отдела участковых уполномоченных полиции и по делам несовершеннолетних межмуниципального отдела МВД России "Енисейский";

в) рассмотрение дополнительно представленных родителями (законными представителями) документов:

- подтверждающих их платежеспособность;

- характеризующих техническое состояние приобретаемого жилого помещения;

- определяющих потребительские свойства жилых помещений, рыночную стоимость приобретаемого и (или) отчуждаемого жилого

помещения с целью определения равноценности по потребительским свойствам приобретаемого жилого помещения отчуждаемому, а также эквивалентности их рыночной стоимости;

- устанавливающих предварительные договорные отношения на совершение сделок в отношении недвижимого имущества;

г) запрос акта обследования жилого помещения у органа опеки и попечительства по месту нахождения приобретаемого жилого помещения, расположенного в другом населенном пункте.

Приложение 1 к настоящему Положению

Главе города _____

от _____

проживающего (-ей) по адресу:

паспорт (серия, №, кем, когда выдан)

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас разрешить совершить сделку купли-продажи (обмена, мены) _____ доли _____ комнатной квартиры (жилого дома) и (или) земельного участка по адресу:

общей площадью _____, _____, принадлежащей несовершеннолетнему (-ей, -им), (подопечному) _____

_____ (Ф.И.О., дата рождения)

на праве собственности _____ (основание возникновения права)

в связи с _____

На время переселения дети проживают по адресу: _____

Обязуюсь ни в чем не нарушать права своих несовершеннолетних детей, ничем не ухудшать их жилищные условия, в _____ срок с момента выдачи разрешения предоставить в подразделение по вопросам опеки и попечительства администрации г. Енисейска копии документов, подтверждающих право собственности, на:

_____ (Ф.И.О. детей)

с места переселения, в противном случае сделка будет расторгнута по суду; лично несу полную ответственность за все действия, а также за все сведения и факты, указанные в заявлении.

Согласие всех заинтересованных лиц имеется.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" даю согласие на обработку содержащихся в настоящем заявлении персональных данных, то есть их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение.

дата:

подпись

Приложение 2 к настоящему Положению

Главе города _____

от _____

проживающего по адресу:

паспорт (серия, №, кем, когда выдан)

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас разрешить совершить сделку купли-продажи (обмена, мены) _____ доли _____ комнатной квартиры (жилого дома) и (или) земельного участка по адресу: _____ общей площадью _____, _____, принадлежащую мне на основании

(правоустанавливающие документы на жилое помещение)

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" даю согласие на обработку содержащихся в настоящем заявлении персональных данных, то есть их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение.

дата:

подпись: