

АДМИНИСТРАЦИЯ  
БОЛЬШЕМУРТИНСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 14 » 03 2012

пгт. Большая Мурта

№ 267

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

В целях защиты жилищных 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 Уставом Большемуртинского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

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

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района С.В. Гриц.

3. Постановление вступает в силу в день следующий за днем его официального опубликования (обнародования) в установленном порядке.

Глава администрации района

А.Г. Медведев

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке выдачи предварительных разрешений  
на совершение сделок с недвижимым имуществом, на которое  
несовершеннолетние имеют право собственности либо пользования

Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 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 Большемуртинского района – администрацией Большемуртинского района (далее – администрация района) 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 аренды, 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 района 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 дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих несовершеннолетнему, при перемене места жительства несовершеннолетнего;

- 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 района по месту жительства несовершеннолетнего (подопечного), оформляется в виде распоряжения главы администрации района в срок не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о выдаче такого разрешения.

Отказ администрации района должен быть мотивированным.

В распоряжении о выдаче предварительного разрешения указывается срок его действия, который составляет три месяца 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, а также прокурором.

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 распоряжением главы администрации района.

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 района 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;

б) выписка из финансово-лицевого счета и домовая книга на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество - жилое помещение;

в) правоустанавливающие и правоудостоверяющие (если наличие таковых предусмотрено действующим законодательством) документы на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество;

г) действующие технические (кадастровые) паспорта на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество;

д) информация о зарегистрированных правах на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), выдаваемой уполномоченным органом.

9. Для получения предварительного разрешения на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, раздел его имущества или выдел из него долей, документы, указанные в подпунктах "г", "д" пункта 8 настоящего Положения, не представляются.

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;
- выписка из домовой книги и финансово-лицевого счета.

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

14. 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.

15. При обнаружении факта нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних заявление родителей (законных представителей) несовершеннолетних о выдаче предварительного разрешения рассматривается на заседании комиссии по охране прав несовершеннолетних администрации района.

16. Администрация района в случае, предусмотренном пунктом 15 настоящего Положения, в целях защиты прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних осуществляет:

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 района, или от отдела участковых уполномоченных и подразделения по делам несовершеннолетних отдела полиции № 2 МВД России «Казачинский»;

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

своим 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.