# ***ИМУЩЕСТВЕННАЯ ЗАЩИТА ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ***

**Вопрос:**

Я являюсь законным представителем двух несовершеннолетних детей. Детям на праве собственности принадлежит квартира. Подскажите, пожалуйста, порядок получения предварительного разрешения на продажу квартиры, в которой имеются доли несовершеннолетних детей. Возможен ли вариант наделения детей долями в другом жилом помещении путем заключения договора дарения взамен отчуждаемых долей?

**Ответ:**

На основании статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации и статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается совершение сделок, влекущих за собой уменьшение имущества несовершеннолетних.

В соответствии Административным регламентом, утвержденным приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному» предварительное разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним выдается на условиях приобретения в собственность несовершеннолетних недвижимого имущества по договору купли-продажи, мены, договору участия в долевом строительстве, договору об ипотеке или договору, влекущему возникновение ипотеки в силу закона, а также в исключительных случаях.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 17 Административного регламента, возможно получение предварительного разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина, с предоставлением документов, подтверждающих наличие исключительных случаев, являющихся основанием для выдачи предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина (справка из медицинской организации о необходимости проведения несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина оперативного вмешательства или другого дорогостоящего лечения, другие документы, подтверждающие иные исключительные случаи); одного из документов, подтверждающих право проживания несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина в другом жилом помещении в связи с отчуждением имеющегося жилого помещения (договора найма или поднайма жилого помещения, безвозмездного пользования жилым помещением, свидетельства о регистрации несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина по месту пребывания или месту жительства в указанном жилом помещении или копию страницы паспорта несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина с оттиском штампа о регистрации по месту жительства).

В соответствии с пунктом 3 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование.

Таким образом, в исключительных случаях, в случае невозможности приобретения в собственность несовершеннолетних недвижимого имущества по договору купли-продажи, мены, участия в долевом строительстве, договору об ипотеке или договору, влекущему возникновение ипотеки в силу закона, допускается выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним, на условиях наделения их собственностью по договору дарения, с указанием причин, подтверждающих исключительный случай, представлением подтверждающих документов.

**Вопрос:**

Может ли один из родителей несовершеннолетнего получить предварительное разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, без согласия второго родителя?

**Ответ:**

В соответствии с пп.3 ч.2 п.16 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному» заявителем могут быть представлены документы, подтверждающие случаи, при которых согласие второго родителя несовершеннолетнего на совершение сделки по распоряжению его имуществом не требуется:

- справка о рождении формы № 25 (при получении до 24 октября 2018 года) или справка о рождении формы № 2 (при получении после 24 октября 2018 года) в случае государственной регистрации рождения за пределами территории Свердловской области;

- свидетельство о смерти родителя;

- решение суда о лишении родителя родительских прав (ограничении в родительских правах), признании родителя безвестно отсутствующим, недееспособным (ограниченно дееспособным), объявлении родителя умершим;

- приговор суда о назначении родителю меры наказания, связанной с лишением свободы;

- постановление судебного пристава-исполнителя о розыске должника;

- справка правоохранительных органов об объявлении родителя в розыск, нахождении в местах содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых в совершении преступлений;

- справка, содержащая информацию об отсутствии регистрации второго родителя по месту пребывания и по месту жительства на территории Российской Федерации.

Также сообщаем, что в соответствии с п. 64 Административного регламента в случае непредставления родителем несовершеннолетнего согласия на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, второго родителя, и документов, указанных в пп.3 ч.2 п.16 Административного регламента, принятие решения о предоставлении государственной услуги или об отказе в предоставлении государственной услуги осуществляется в зависимости от интересов несовершеннолетнего и с учетом мнения одного из родителей, при комплексном анализе обстоятельств, препятствующих получению таких документов, и наличия обстоятельств, свидетельствующих:

- об особой выгоде несовершеннолетнего;

- о раздельном проживании несовершеннолетнего и родителя, в отношении которого отсутствует возможность представления документов, указанных в подпункте 3 части второй пункта 16 Административного регламента;

- о наличии противоречий интересов несовершеннолетнего и родителя, в отношении которого отсутствует возможность представления документов, указанных в подпункте 3 части второй пункта 16 Административного регламента;

- о невыполнении родителем, в отношении которого отсутствует возможность представления документов, указанных в пп.3 ч.2 п.16 Административного регламента, обязанностей по воспитанию, содержанию ребенка;

- о невозможности установления места нахождения лица, дающего согласие на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному;

- об уклонении без уважительных причин лица, дающего согласие на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному, от выражения мнения по поводу сделки с имуществом подопечного.

**Вопрос:**

Заявление о выдаче разрешения органа опеки и попечительства на продажу квартиры, принадлежащей несовершеннолетним, подается в орган опеки и попечительства по месту нахождения продаваемого объекта?

**Ответ:**

В соответствии с пунктом 16 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», для предоставления государственной услуги заявителем подается заявление в управление социальной политики по месту жительства несовершеннолетних, недееспособных, ограниченных в дееспособности граждан либо в МФЦ.

**Вопрос:**

Возможно получить разрешение органа опеки и попечительства на продажу квартиры, принадлежащей несовершеннолетним, при условии перечисления денежных средств на счет, открытый на имя несовершеннолетнего без наделения несовершеннолетнего правом собственности в другом жилом помещении?

**Ответ:**

На основании статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации и статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается совершение сделок, влекущих за собой уменьшение имущества несовершеннолетних.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 17 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», возможно получение предварительного разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина, с предоставлением документов, подтверждающих наличие исключительных случаев, являющихся основанием для выдачи предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина (справка из медицинской организации о необходимости проведения несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина оперативного вмешательства или другого дорогостоящего лечения, другие документы, подтверждающие иные исключительные случаи); одного из документов, подтверждающих право проживания несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина в другом жилом помещении в связи с отчуждением имеющегося жилого помещения (договора найма или поднайма жилого помещения, безвозмездного пользования жилым помещением, свидетельства о регистрации несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина по месту пребывания или месту жительства в указанном жилом помещении или копию страницы паспорта несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина с оттиском штампа о регистрации по месту жительства).

**Вопрос:**

Какой размер государственной пошлины за предоставление государственной услуги по выдаче предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему?

**Ответ:**

В соответствии с пунктом 25 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», государственная услуга предоставляется без взимания государственной пошлины или иной платы.

**Вопрос:**

Какой установлен срок рассмотрения заявления о выдаче предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему?

**Ответ:**

В соответствии с пунктом 14 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 № 461 «О внесении изменений в приказа Министерства социальной политики Свердловской области от 12.08.2015 № 485 «Об утверждении Административного регламента по предоставлении территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области – Управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», срок предоставления государственной услуги не должен превышать 15 дней с даты подачи заявления о выдаче предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному.

**Вопрос:**

У нас в собственности квартира, приобретенная с использованием средств (части) средств материнского семейного капитала, дети долями еще не наделены, т.к. мы не погасили ипотеку, но у нас имеется нотариальное обязательство о наделении детей собственностью в квартире, квартиру решили продать, можем ли мы получить согласие органа опеки и попечительства на продажу этой квартиры без наделения детей долями в этой квартире, а наделить детей долями в новой квартире?

**Ответ:**

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 24.04.2008 № 48‑ФЗ «Об опеке и попечительстве» и в соответствии с Положением о территориальном отраслевом исполнительном органе государственной власти Свердловской области – Управлении социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области № 25, утвержденным Постановлением Правительства Свердловской области от 23.04.2020 № 274-ПП «Об утверждении положений о территориальных отраслевых исполнительных органах государственной власти Свердловской области – управлениях социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области», Управление не наделено полномочием по выдаче предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, не принадлежащего несовершеннолетним.

Данный вопрос подлежит рассмотрению в случае возникновения реальных имущественных прав несовершеннолетних на недвижимое имущество.

**Вопрос:**

Мои несовершеннолетние дети являются сособственниками квартиры. Мы хотим продать эту квартиру и купить квартиру в строящемся доме и заключить с подрядчиком договор участия в долевом строительстве, мы также намерены оформить ипотечный кредит. Какие документы нужно представить в Управление социальной политики, чтобы получить разрешение на продажу квартиры?

**Ответ:**

Заявление для предоставления государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», заявителем (родители (законные представители) либо несовершеннолетний старше 14 летнего возраста, действующий с согласия законных представителей) подается в Управление социальной политики по месту жительства несовершеннолетних граждан либо в МФЦ.

В соответствии с п. 16 Административного регламента по предоставлению территориальными отраслевыми исполнительными органами государственной власти Свердловской области - управлениями социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области государственной услуги «Выдача предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному», утвержденным приказом Министерства социальной политики Свердловской области от 31.07.2020 №  461 (далее – Регламент), утвержден исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Свердловской области для предоставления государственной услуги:

1. свидетельство о рождении несовершеннолетнего, в интересах которого совершается сделка;
2. согласие на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему гражданину, от второго родителя несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет, попечителя несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, собственников в праве общей (долевой, совместной) собственности на недвижимое имущество, распоряжение которым осуществляется ([приложение № 10](https://mobileonline.garant.ru/" \l "/document/20966999/entry/101000) к Регламенту);
3. документы, подтверждающие случаи, когда согласие второго родителя не требуется:

- справка о рождении формы № 25 (при получении до 24 октября 2018 года) или справка формы № 2 (при получении после 24 октября 2018 года) – в случае государственной регистрации рождения за пределами территории Свердловской области;

- свидетельство о смерти родителя;

- решение суда о лишении родителя родительских прав (ограничении в родительских правах). признании родителя безвестно отсутствующим, недееспособным (ограниченно дееспособным), объявлении родителя умершим;

- приговор суда о назначении родителю меры наказания, связанной с   лишением свободы;

- постановление судебного пристава-исполнителя о розыске должника;

- справка правоохранительных органов об объявлении родителя в розыск, в местах нахождения под стражей подозреваемых и обвиняемых в совершении преступлений;

- справка, содержащая информацию об отсутствии регистрации второго родителя по месту пребывания и по месту жительства на территории Российской Федерации.

1. правоустанавливающие документы на отчуждаемое и приобретаемое в  связи с отчуждением недвижимое имущество, права на которые возникли до момента вступления в силу [Федерального закона](https://mobileonline.garant.ru/" \l "/document/11901341/entry/0) от 21.07.1997 № 122- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являющееся предметом сделок купли-продажи, мены, ренты, участия в долевом строительстве, сдачи имущества внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от  принадлежащих подопечному прав, раздел имущества или выдел из него долей.

        Одновременно с документами, перечисленные в п. 16 Регламента, заявитель для получения предварительного разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества подопечного на условиях приобретения в его собственность недвижимого имущества:

**1.**  **По договору участия в долевом строительстве представляет:**

**-** письменное извещение застройщика о согласии на включение несовершеннолетнего в число участников долевого строительства недвижимого имущества, к которому прилагаются заверенные застройщиком;

-  копии проекта договора участия в долевом строительстве;

- письменное извещение застройщика о том, что что для строительства объекта недвижимости денежные средства участников долевого строительства привлекаются исключительно с использованием счетов эскроу;

- один из документов, подтверждающих право проживания несовершеннолетнего гражданина в другом жилом помещении на период строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости (договора найма или поднайма жилого помещения, безвозмездного пользования жилым помещением, свидетельства о регистрации несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина по месту пребывания или месту жительства в указанном жилом помещении или копия страницы паспорта несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет с оттиском штампа о регистрации по месту жительства).

**2. По договору об ипотеке или договору, влекущему возникновение ипотеки в силу закона:**

 - письменное извещение кредитной организации о согласии на включение несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченного в дееспособности гражданина в число сособственников недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки (залога).