

Российская Федерация
Администрация Стародубского муниципального округа
Брянской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«_____» _____ 2020 г. № _____
г. Стародуб

Об утверждении Порядка выдачи разрешений органами опеки и попечительства по распоряжению движимым и недвижимым имуществом подопечных и несовершеннолетних лиц, в том числе на совершение сделок, связанных с отчуждением имущества

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Семейным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Законами Брянской области от 11 января 2008 года №1-3 «Об организации и осуществлении деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних в Брянской области», от 11 января 2008 года № 2-3 «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Брянской области по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних», в целях усовершенствования работы органа опеки и попечительства администрации Стародубского муниципального округа Брянской области по выдаче разрешений на распоряжение движимым и недвижимым имуществом подопечных и несовершеннолетних лиц, в том числе на совершение сделок, связанных с отчуждением имущества, администрация Стародубского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок выдачи разрешений органами опеки и попечительства по распоряжению движимым и недвижимым имуществом подопечных и несовершеннолетних лиц, в том числе на совершение сделок, связанных с отчуждением имущества, согласно приложению.
2. Отменить Постановление администрации города Стародуба Брянской области от 13.05.2020 года № 261 «Об утверждении Порядка выдачи

разрешений органами опеки и попечительства по распоряжению движимым и недвижимым имуществом подопечных и несовершеннолетних лиц в том числе на совершение сделок, связанных с отчуждением имущества».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Врио главы администрации

А.В. Подольный

**Порядок
выдачи разрешений органами опеки и попечительства по
распоряжению движимым и недвижимым имуществом подопечных и
несовершеннолетних лиц, в том числе на совершение сделок,
связанных с отчуждением имущества.**

1. Настоящий Порядок определяет процедуру выдачи органами опеки и попечительства разрешений, согласий в отношении распоряжения имуществом подопечных, а также, в соответствии со статьей 60 Семейного кодекса Российской Федерации, несовершеннолетних лиц, доверенности от имени подопечных или несовершеннолетних лиц (далее - разрешение), проживающих в Стародубском муниципальном округе Брянской области.

Для целей настоящего Порядка под имуществом подопечных и несовершеннолетних лиц понимается имущество, принадлежащее им на праве собственности, а также имущественные права.

2. Разрешение выдается органом опеки и попечительства муниципального образования Стародубского муниципального округа Брянской области, осуществляющего переданные отдельные государственные полномочия по осуществлению деятельности по опеке и попечительству (далее - орган опеки и попечительства), оформляется актом органа местного самоуправления муниципального образования по месту жительства (в случае отсутствия места жительства - по месту пребывания) подопечных или несовершеннолетних лиц.

3. С заявлением о выдаче разрешения оба родителя (иные законные представители) подопечного или несовершеннолетнего лица обращаются в орган опеки и попечительства предоставления муниципальных услуг, по месту жительства (в случае отсутствия места жительства - по месту пребывания) подопечного или несовершеннолетнего лица.

4. При невозможности одного из родителей (иных законных представителей) присутствовать в органах опеки и попечительства, представляется нотариально заверенное (заверенное органом опеки и попечительства по месту жительства родителя (иного законного представителя) согласие на совершение сделки с имуществом подопечного или несовершеннолетнего лица, либо доверенности, выданной и оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Несовершеннолетние лица, достигшие возраста 14 лет, подают заявление от своего имени, родители (иные законные представители) выражают согласие (несогласие) на сделку.

6. Разрешение на основании заявления одного из родителей (или единственного родителя) оформляется при представлении одного из следующих документов:

- справки о рождении формы 25, выданной органом ЗАГС о том, что сведения об отце ребенка записаны со слов матери, или свидетельства о рождении ребенка, в котором в графе «отец» прочерк;
- свидетельства о смерти одного из родителей;

- вступившего в законную силу решения суда в отношении одного из родителей: о лишении (ограничении) родительских прав, признании гражданина недееспособным, ограниченно дееспособным, об установлении юридического факта уклонения от исполнения родительских обязанностей, о признании гражданина безвестно отсутствующим, умершим, о признании за родителем права совершить сделку с имуществом несовершеннолетнего лица без согласия другого родителя;

- документа (справки) о наличии розыскного дела на одного из родителей со сроком розыска не менее 3 месяцев, выданным уполномоченным органом (действителен в течение месяца с даты выдачи);

- справки судебных приставов о неуплате другим родителем более 6 месяцев средств на содержание несовершеннолетних детей (действительна в течение месяца с даты выдачи).

7. При изменении фамилии или имени родителей (иных законных представителей) подопечных или несовершеннолетних лиц должен быть представлен документ, подтверждающий указанные изменения.

8. Для получения разрешения на все виды сделок с имуществом (долей имущества) подопечных или несовершеннолетних лиц одновременно с заявлениями и согласием, указанными в пунктах 3,4,5 настоящего Порядка, представляются следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность родителя (иного законного представителя) и его копия;

документ, удостоверяющий личность подопечного или несовершеннолетнего лица, достигшего возраста 14 лет, и его копия;

- свидетельство о рождении (для лиц в возрасте до 18 лет) и его копия;

- документ, подтверждающий полномочия законного представителя (для опекуна, попечителя или уполномоченного представителя организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) и его копия;

- документ, подтверждающий право собственности подопечного или несовершеннолетнего лица на имущество (доли имущества), являющееся предметом предстоящей сделки и его копия;

В случае если заявителем не представлены копии документов, предусмотренные настоящим пунктом, орган опеки и попечительства изготавливает копии указанных документов самостоятельно (при наличии представленных гражданином оригиналов).

Орган опеки и попечительства в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления и документов, предусмотренных настоящим пунктом, запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с законодательством Российской Федерации сведения о регистрации подопечного или несовершеннолетнего лица по месту жительства (месту пребывания), которые действительны в течение 1 месяца с даты выдачи. Указанные сведения могут быть представлены родителями (иными законными представителями) самостоятельно.

9. Для получения разрешения на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего

подопечному или несовершеннолетнему лицу, дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляются следующие документы:

- копии документов на приобретаемое недвижимое имущество (доли недвижимого имущества), в котором подопечный или несовершеннолетнее лицо будет иметь право собственности (долю в праве собственности);

- сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество, которые запрашиваются органом опеки и попечительства в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления и документов на получение разрешения на совершение сделки. Указанные сведения могут быть представлены родителями (иными законными представителями) самостоятельно.

Орган опеки и попечительства в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления и документов, предусмотренных пунктом 8 и настоящим пунктом Порядка, запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с законодательством Российской Федерации следующие сведения:

- о регистрации подопечного или несовершеннолетнего лица по месту жительства (месту пребывания) (в случаях приобретения жилого помещения на основании договора долевого участия, договора цессии, инвестирования в строительство жилья, приобретения объекта незавершенного строительства, иных договоров, которые не могут быть исполнены одновременно с отчуждением жилых помещений, или при приобретении жилого помещения за пределами Брянской области), которые действительны в течение 1 месяца с даты их выдачи. Указанные сведения могут быть представлены родителями (иными законными представителями) самостоятельно.

10. Разрешение на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, выдается при условии одновременного приобретения на его имя (в том числе дарения при соблюдении пункта 13 Порядка) равноценного недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) взамен отчуждаемого.

Орган опеки и попечительства выдает разрешение на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, с последующим приобретением на его имя другого недвижимого имущества с обязательным включением условия о предоставлении родителями (иными законными представителями) документов, подтверждающих право собственности на равноценное недвижимое имущество (долю недвижимого имущества), приобретенное на имя подопечного или несовершеннолетнего лица за пределами Брянской области, в срок до 6 месяцев с даты государственной регистрации сделки, с учетом положений настоящего Порядка.

При наличии разницы в цене между отчуждаемым и приобретаемым недвижимым имуществом, денежные средства этой разницы (в случае

приобретения недвижимого имущества по цене меньше отчуждаемого) в течение 30 дней с даты продажи недвижимого имущества, зачисляются на лицевой счет, открытый на имя подопечного или несовершеннолетнего лица в кредитной организации.

Без предусмотрения условия приобретения равноценного недвижимого имущества разрешение выдается в случае:

- сноса аварийного, ветхого жилого дома;
- уничтожения в результате пожара, возгорания, взрыва газа, используемого для бытовых, производственных нужд, стихийного бедствия, противоправных действий третьих лиц, а также взрывов или уничтожения имущества в результате террористического акта (при обращении законных представителей в орган опеки и попечительства не позднее 6 месяцев после случившегося непредвиденного случая);
- отчуждения недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), не относящегося к жилым помещениям, при условии зачисления денежных средств, вырученных от продажи недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежавшего подопечному или несовершеннолетнему лицу, на лицевой счет, открытый на его имя в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет погашения части кредита, приходящегося на долю несовершеннолетнего.

11. Разрешение на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), в отношении которой подопечные или несовершеннолетние лица имеют право собственности, должно содержать условие, обязывающее родителей (иных законных представителей) оформить в собственность подопечного или несовершеннолетнего лица недвижимое имущество (долю недвижимого имущества), выраженное в долях общей площади, не менее принадлежащей им в отчуждаемом недвижимом имуществе.

12. В случае, если отчуждаемое недвижимое имущество (доля недвижимого имущества) является не единственным, в отношении которого подопечный или несовершеннолетнее лицо обладает правом собственности, и родители (иные законные представители) не намерены приобретать новое недвижимое имущество (долю недвижимого имущества) по причинам:

- принудительного обращения взыскания по основаниям и в его порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;
- отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного или несовершеннолетнего лица;
- отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного или несовершеннолетнего лица;
- отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащей подопечному или несовершеннолетнему лицу, при перемене места жительства;
- отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого

требуют интересы подопечного или несовершеннолетнего лица, на них возлагается обязанность в течение 30 дней с даты продажи недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) зачислить денежные средства, вырученные от продажи недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежавшего подопечному или несовершеннолетнему лицу, на лицевой счет, открытый на его имя, в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет погашения части кредита, приходящегося на долю несовершеннолетнего.

1. В случае дарения недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) подопечному или несовершеннолетнему лицу взамен отчуждаемого, денежные средства, полученные от сделки с недвижимым имуществом (долей недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, в течение 30 дней с даты совершения сделки с недвижимым имуществом зачисляются на лицевой счет, открытый на имя подопечного или несовершеннолетнего лица в кредитной организации.

2. При отчуждении недвижимого имущества с последующим выездом за пределы Российской Федерации дополнительно к документам, указанным выше, представляется документ, подтверждающий положительное решение посольства или консульства о приеме семьи на постоянное место жительства, за исключением случаев, когда имеется соглашение между государствами-участниками об обеспечении равных прав граждан на свободу передвижения, выбора места пребывания и жительства на территориях государств - участников соглашения.

3. При приобретении квартиры в строящемся доме, дополнительно к документам, указанным в пунктах 8,9 Порядка, представляется договор участия в долевом строительстве, заключенный со строительной компанией и зарегистрированный органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Для получения разрешения на совершение сделки по отчуждению иного имущества (автомобили, ценные бумаги, денежные средства, хранящиеся в кредитных организациях, а также дивиденды по акциям и проценты по вкладам, прочее движимое имущество), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, дополнительно к документам, указанным в пункте 8 настоящего Порядка, представляется договор об открытии лицевого счета либо реквизиты лицевого счета, открытого на имя подопечного или несовершеннолетнего лица.

В своем заявлении родители (иные законные представители) должны обосновать необходимость произвести дополнительные расходы в интересах подопечного или несовершеннолетнего лица за счет иного имущества принадлежащего последним, а также размер необходимых расходов, за исключением расходов, необходимых для их содержания.

13. Разрешение на совершения сделки по отчуждению иного имущества, в отношении которых подопечные или несовершеннолетние лица имеют право собственности, должно содержать условие, обязывающее родителей

(иных законных представителей) представить документы, подтверждающие использование денежных средств на указанные в заявлении цели в интересах подопечного или несовершеннолетнего лица.

14. Для получения разрешения на заключение договора об ипотеке (залоге недвижимости) дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляются следующие документы:

- уведомление кредитора (заимодавца) о возможности предоставления кредита (займа) под залог недвижимого имущества с указанием адреса приобретаемого недвижимого имущества, которое действительно в течение одного месяца с даты его выдачи;

- уведомление юридического лица о возможности заключения договора купли-продажи (мены) с отсрочкой платежа, в рассрочку под залог недвижимого имущества с указанием адреса приобретаемого недвижимого имущества, которое действительно в течение одного месяца с даты его выдачи, и другое;

- кредитный договор, предусматривающий целевое использование денежных средств на приобретение недвижимого имущества, в случае его заключения до обращения в органы опеки и попечительства.

Орган опеки и попечительства в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления и документов, предусмотренных пунктом 8 и настоящим пунктом Порядка, запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с законодательством Российской Федерации сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, на принадлежащее подопечному или несовершеннолетнему лицу и передаваемое в залог недвижимое имущество, либо сведения на недвижимое имущество, приобретаемое в его собственность с ипотекой в силу закона, договора участия в долевом строительстве жилого помещения с привлечением кредитных средств, договора купли-продажи, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные сведения могут быть представлены родителями (иными законными представителями) самостоятельно.

15. Для получения разрешения на приватизацию недвижимого имущества без участия подопечного или несовершеннолетнего лица родители (иные законные представители) дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляют следующие документы:

- документ, подтверждающий использование подопечным или несовершеннолетним лицом права на участие в приватизации;

- копии документов на приватизируемое жилое помещение (договор найма, ордер).

В случае непредставления родителями (иными законными представителями) документа, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, орган опеки и попечительства в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления и документов, предусмотренных настоящим пунктом и пунктом 8 Порядка, запрашивает в порядке межведомственного

информационного взаимодействия в соответствии с законодательством Российской Федерации сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающие наличие в собственности подопечного или несовершеннолетнего лица приватизированного жилого помещения (доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение). Указанные сведения могут быть представлены родителями (иными законными представителями) самостоятельно.

19.1. Для получения разрешения на совершение сделок, влекущих раздел имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, или выдел из него долей дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляются следующие документы:

- копия свидетельства о праве на наследство;
- проект соглашения о разделе имущества или выделе из него долей.

В случае получения разрешения на отказ от принадлежащих подопечному или несовершеннолетнему лицу прав дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляется документ, подтверждающий наличие долговых обязательств в составе наследуемого имущества, превышающих стоимость наследуемого имущества.

19.2. При отсутствии обременения в отношении наследуемого имущества разрешение на отказ от принадлежащих подопечному или несовершеннолетнему лицу прав выдается при предоставлении нотариально удостоверенного обязательства о дарении подопечному или несовершеннолетнему лицу в собственность иного равноценного имущества (доли имущества) либо о зачислении денежных средств в размере стоимости доли наследуемого имущества, приходящейся на подопечного или несовершеннолетнего лица, на лицевой счет, открытый на его имя в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет пог. Для получения разрешения на совершение сделки по сдаче имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, внаем (в аренду, в безвозмездное пользование) дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляются следующие документы:

- проект договора найма (аренды), безвозмездного пользования имущества подопечного или несовершеннолетнего лица, предусматривающего условие, исключающее возможность отчуждения или выкупа нанимателем нанимаемого жилого помещения;

- договор об открытии лицевого счета либо реквизиты лицевого счета, открытого на имя подопечного или несовершеннолетнего лица.

Денежные средства, вырученные от сдачи имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, внаем (в аренду), зачисляются на лицевой счет, открытый на его имя в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет погашения части кредита, приходящегося на долю несовершеннолетнего.

Разрешение на совершение сделки по сдаче имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, внаем (в аренду, в безвозмездное пользование) должно содержать условие,

обязывающее родителей (иных законных представителей) представить документы, подтверждающие зачисление денежных средств на лицевой счет, открытый на имя подопечного или несовершеннолетнего лица в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет погашения части кредита, приходящегося на долю подопечного или несовершеннолетнего лица.

19.3. Для получения разрешения на совершение сделки по отчуждению 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), дополнительно к документам, указанным в пункте 8 Порядка, представляются следующие документы:

- документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение, в отношении которого совершается сделка, - в случае если право на объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

- документы, подтверждающие сохранение за находящимися под опекой или попечительством членами семьи собственника жилого помещения либо оставшимися без родительского попечения несовершеннолетними членами семьи собственника права пользования приобретаемым или иным жилым помещением.

Разрешение на совершение сделки по отчуждению 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), допускается при условии соблюдения их прав и законных интересов.

19.4. Выдача иных, не предусмотренных Порядком, разрешений органа опеки и попечительства, осуществляется на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

20. Разрешение или мотивированный отказ выдается родителям (иным законным представителям) в письменной форме не позднее 15 рабочих дней со дня поступления в орган опеки и попечительства заявления и документов, предусмотренных настоящим Порядком.

21. Орган опеки и попечительства уведомляет родителей (иных законных представителей) о соблюдении ими условий исполнения защиты имущественных и (или) жилищных прав подопечных или несовершеннолетних лиц, указанных в разрешении.

22. В случае нарушений имущественных прав подопечных или несовершеннолетних лиц в результате совершенной сделки, а также неисполнения их родителями (иными законными представителями) обязательств, предусмотренных разрешением, орган опеки и попечительства принимает меры в отношении лиц, допустивших нарушения, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

23. Основанием для отказа в выдаче разрешения являются:

- утрата подопечным или несовершеннолетним лицом права собственности (доли в праве собственности) на единственное жилое помещение в результате сделки, кроме случаев поступления денежных средств от такой сделки на улучшение их жилищных условий, оплату лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

- если отчуждаемое от имени подопечного или несовершеннолетнего лица жилое помещение соответствует норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, а приобретаемое в их собственность жилое помещение меньше указанной нормы, кроме случаев поступления денежных средств от такой сделки на улучшение их жилищных условий, оплату лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

- если отчуждаемое от имени подопечного или несовершеннолетнего лица жилое помещение пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации), а приобретаемое в их собственность жилое помещение непригодно для постоянного проживания граждан (не отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации), кроме случаев оплаты лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

- если родители (иные законные представители), их супруги и близкие родственники совершают сделку по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) или иного имущества с подопечным или несовершеннолетним лицом, за исключением передачи имущества подопечному или несовершеннолетнему лицу в качестве дара или в безвозмездное пользование;

- если родители (иные законные представители) представляют интересы подопечного или несовершеннолетнего лица при заключении сделок по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) или иного имущества между подопечным или несовершеннолетним лицом и супругом родителя (иного законного представителя) и их близкими родственниками;

- использование имущества подопечного или несовершеннолетнего лица не в их интересах;

- непредставление документов, предусмотренных настоящим Порядком.

24. В случае устранения оснований отказа в выдаче разрешения родители (иные законные представители) вправе повторно обратиться в орган опеки и попечительства для получения разрешения в соответствии с требованиями настоящего Порядка.

25. Отказ в выдаче разрешения может быть обжалован в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

26. Разрешение (после его принятия) регистрируется специалистом органа опеки и попечительства в журнале учета разрешений и выдается

родителям (иным законным представителям) под подпись, либо их представителю при подтверждении полномочий нотариально удостоверенной доверенностью.

При наличии письменного согласия родителей (иных законных представителей) разрешение в установленный срок направляется им заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручается в многофункциональном центре, о чем ставится отметка в журнале учета разрешений.