

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ КАРГАПОЛЬСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.02. 2009 г. № 157

р.п. Каргаполье

Об утверждении Положения о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой или попечительством, имеют право собственности и (или) пользования

Во исполнение закона Курганской области от 5 октября 2007 г. № 288 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Курганской области отдельными государственными полномочиями Курганской области по опеке и попечительству», Федерального закона от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой или попечительством, имеют право собственности и (или) пользования согласно приложению.

2. Отделу по опеке и попечительству отдела образования администрации Каргапольского района организовать работу по реализации Положения о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой или попечительством, имеют право собственности и (или) пользования

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района Овчинникову Т.Б.

Глава Каргапольского района



В.Г. Сухнев

Положение

о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой или попечительством, имеют право собственности и (или) пользования

I. Общие положения

1.1. Положение о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой (попечительством), имеют право собственности и (или) пользования (далее - Положение) определяет порядок выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, в том числе дети - сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право собственности (пользования) (далее - разрешение) с целью защиты их жилищных и имущественных прав.

1.2. Положение разработано на основании Конституции Российской Федерации. Гражданского кодекса Российской Федерации, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 года № 213-ФЗ, Семейного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации. Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года №154-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации: от 20 июля 2004г. N 126, с учетом рекомендаций, изложенных в письмах Министерства образования Российской Федерации от 20.02.1995г. N 09-М "О защите жилищных прав несовершеннолетних", от 09.06.1999г. N 244/26-5 "О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних".

1.3. Разрешения выдаются на совершение сделок с жилыми помещениями, на которые несовершеннолетние, а также граждане, находящиеся под опекой или попечительством (далее - подопечные) имеют право собственности и (или) пользования:

а) если подопечный является собственником жилого помещения (доли жилого помещения):

на продажу, дарение, мену жилого помещения;
на передачу жилой площади жилого помещения (доли жилого помещения) под залог (ипотека), в аренду (найм), безвозмездное пользование;
приватизации жилого помещения без участия несовершеннолетних;
на определение долей в праве общей собственности на жилую площадь;
на выдел доли в имуществе.
на отказ от принадлежащих подопечному имущественных прав (от преимущественного права покупки доли жилого помещения, от участия в приватизации жилого помещения, раздел наследственного имущества).

б) если подопечный имеет право проживания (пользования) в жилом помещении:

на совершение сделок по отчуждению жилых помещений, в которых проживают находящиеся под опекой или попечительством в качестве членов семьи собственника данного жилого помещения, либо несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей; на совершение сделок обмена жилых помещений, находящихся в государственном или муниципальном жилом фонде, в которых несовершеннолетние имеют право пользования.

1.4. Разрешение оформляется постановлением (далее - разрешение) администрации Каргапольского района Курганской области (далее - орган опеки и попечительства).

II. Порядок подготовки и выдачи разрешений

2.1. Подготовка проектов разрешений возлагается на отдел по опеке и попечительству отдела образования администрации Каргапольского района.

2.2. Заявление о выдаче разрешения на совершение сделки подается лично обоими родителями (единственным родителем) либо лицами, их заменяющими, (опекунами, попечителями, приемными родителями, представителем организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) (далее именуется - заявитель) в отдел по опеке и попечительству отдела образования администрации Каргапольского района.

Специалисты отдела по опеке и попечительству проводят собеседование с заявителем, в результате которого получают необходимую информацию и документы для подготовки проекта разрешения.

2.3. Прием заявления для подготовки и выдачи разрешения осуществляется при представлении всех необходимых документов.

2.4. Заявление о разрешении рассматривается в течение 10 рабочих дней с даты представления заявителем всех необходимых документов, а в случае возникновения сложных и спорных ситуаций в течение 30 рабочих дней.

В отношении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, (далее - подопечные) предварительное разрешение выдается не позднее чем через 30 рабочих дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения.

2.5. При необходимости отдел по опеке и попечительству обследует жилищно-бытовые условия подопечных, условия жизни и воспитания несовершеннолетних, направляет запросы в соответствующие организации и учреждения о предоставлении характеризующих материалов.

2.6. В случае возникновения сложных и спорных ситуаций по сделкам, в том числе сделкам с жилыми помещениями, закрепленными за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, или принадлежащими им на праве собственности, вопрос о выдаче разрешения рассматривается на Опекунском Совете с учетом права несовершеннолетнего, достигшего возраста 10 лет, быть заслушанным в ходе любого судебного и административного разбирательства.

2.7. Разрешение подписывается руководителем органа опеки и попечительства, заверяется печатью и выдается заявителю под подпись.

2.8. Разрешение действительно в течение 1 года со дня его регистрации в органе опеки и попечительства.

2.9. Отказ в выдаче разрешения на совершение сделки оформляется в письменной форме с мотивированным объяснением причин принятого решения в срок не позднее, чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения.

2.10. Выдача разрешения органа опеки и попечительства производится на совершение сделки с недвижимым имуществом, находящимся:

- на территории Каргапольского района (далее муниципальное образование), если ребенок здесь зарегистрирован и постоянно проживает.

- в другом регионе, но принадлежащем на праве собственности несовершеннолетнему, зарегистрированному и постоянно проживающему на территории Каргапольского района.

III. Перечень представляемых документов

3.1. Для рассмотрения вопроса о возможности выдачи разрешения заявителем в отдел по опеке и попечительству представляются:

3.1.1. Заявление обоих родителей (единственного родителя), лиц, их заменяющих, о выдаче разрешения (заявления предъявляются лично).

В случае расторжения брака и раздельного проживания родителей, мнение второго родителя обязательно, за исключением случаев, когда родитель лишен или ограничен в родительских правах, или его уклонение от выполнения родительских обязанностей констатируется коллегиально Опекунским советом.

3.1.2. Копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое жилое помещение, с подлинниками для сверки.

3.1.3. Справка о проживающих (зарегистрированных) в отчуждаемом жилом помещении гражданах (справка о составе семьи).

3.1.4. Копия поквартирной карточки (выписка из домовой книги).

3.1.5. Копия свидетельства о рождении несовершеннолетнего и подлинник для сверки.

3.1.6. Письменное согласие несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, на совершение сделки, а при отсутствии указанного лица (если он находится за пределами Каргапольского района - копия его доверенности на совершение сделки, удостоверенной нотариусом или руководителем муниципального образования, на территории которого отсутствует нотариус, с подлинником для сверки.

3.1.7. Копии правоустанавливающих документов на приобретаемое жилое помещение с подлинниками для сверки.

3.1.8. Документы, подтверждающие возможность права пользования подопечными и детьми, оставшимися без попечения родителей, другим жилым помещением:

а) копии правоустанавливающих документов на ранее приобретенное семьей жилое помещение с подлинниками для сверки;

б) нотариально заверенное заявление собственников жилого помещения о согласии предоставить заявителю, несовершеннолетнему (подопечному) регистрацию по месту пребывания на время покупки жилого помещения заявителями и копии правоустанавливающих документов на предоставляемое жилое помещение, либо документ из органа внутренних дел, подтверждающий разрешение на регистрацию по месту будущего проживания несовершеннолетнего в жилом помещении, предоставляемом семье на время покупки другого жилого помещения (форма 15);

в) документ, подтверждающий выезд и прием в другом государстве, утвержденный положительным решением Посольства или Генерального Консульства страны в Российской Федерации, а также положительное решение Управления Федеральной миграционной службы, выезжающим за границу на постоянное место жительства.

3.1.9. При возникновении спорной ситуации предоставляется справка налогового органа об отсутствии задолженности и бюро технической инвентаризации об оценочной стоимости жилых помещений, участвующих в сделке.

3.1.10. Копии сберегательной книжки и договора о вкладе на лицевой счет в сберегательном банке (иной кредитной организации, не менее половины акций (долей) которых принадлежат Российской Федерации) на имя несовершеннолетнего или подопечного с подлинниками для сверки.

3.2. В необходимых случаях отдел по опеке и попечительству вправе запрашивать и другие документы, в том числе документы из образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, органов внутренних дел, комиссии по делам несовершеннолетних, для получения дополнительных сведений о семье заявителя.

IV. Условия выдачи разрешений

4.1. При решении вопроса о выдаче разрешения отдел по опеке и попечительству руководствуется интересами несовершеннолетних детей. При достижении возраста 10 лет учитывается мнение ребенка.

4.2. Выдача разрешения на отчуждение жилого помещения, на которое несовершеннолетний имеет право собственности и (или) пользования при условии:

- если несовершеннолетний обеспечен другим жильем на праве собственности по нормам, установленным жилищным законодательством;

- одновременного приобретения другого жилого помещения, на которое несовершеннолетний будет иметь равноценное право;

- покупки законными представителями другого жилого помещения в течение **2-х месяцев**, в случае выезда семьи за пределы Каргапольского района и (или) предоставления семье другого жилого помещения для проживания и регистрации до момента покупки другого жилого помещения;

-если имеется достаточно данных, подтверждающих, что несовершеннолетний будет обеспечен жильем, на которое он будет иметь право в ближайшее время (строительство нового жилья, приобретение не завершенного строительством жилья, заключение договора долевого участия в строительстве жилья (уступки права требования, инвестирования и т.п.);

- выезда на постоянное место жительства за границу.

4.3. Недвижимое имущество, принадлежащее исключительно подопечному, находящемуся на опеке или попечительстве (в том числе в приемной семье), в организации для детей-сирот, не подлежит отчуждению, за исключением:

1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены действующим законодательством, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих подопечному, при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждение недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

4.4. Выдача разрешения на отчуждение жилого помещения, в котором проживают не являющиеся собственниками подопечные, допускается при условии закрепления за указанными лицами права пользования в приобретаемом жилом помещении.

4.5. Выдача разрешения на обмен жилыми помещениями, которые предоставлены нанимателям по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние (подопечные), допускается при условии включения указанных лиц в типовые договоры социального найма в качестве членов семьи нанимателя.

4.6. Выдача разрешения на заключение возмездного договора найма (доли в праве собственности на жилое помещение), собственниками которого являются несовершеннолетние, а также подопечные дети, допускается на условиях: вложения вырученных от найма жилого помещения (доли в праве собственности) денежных средств на лицевой счет в банковском учреждении несовершеннолетнему (подопечному) собственнику отчуждаемого имущества, в случае обеспечения указанных лиц правом пользования другим жилым помещением; исключающих возможность нанимателем отчуждения или выкупа нанимаемого жилого помещения.

4.7. В разрешении указывается условие, обязывающее заявителя в течение 30 рабочих дней представить подтверждающие документы об исполнении условий, указанных в пунктах 4.1. - 4.6

4.8. В целях защиты прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних, в том числе подопечных, в необходимых случаях ставятся условия, исходя из интересов указанных лиц в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. При выдаче других разрешений органа опеки и попечительства по передаче жилых помещений внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по обмену, дарению, выдела долей, необходимо свести к минимуму риск потери имущества и обеспечить возмещение стоимости имущества в денежном эквиваленте: вложения вырученных от продажи имущества (жилого помещения, доли в праве собственности) денежных средств на лицевой счет в банковском учреждении несовершеннолетнему, собственнику отчуждаемого имущества.

V. Контроль за выполнением условий разрешения

5.1. Контроль за выполнением условий разрешения возлагается на отдел по опеке и попечительству.

5.2. Заявители обязаны представлять в отдел по опеке и попечительству в течение 2-х месяцев со дня принятия распоряжения копии правоустанавливающих документов на приобретенные в собственность или полученные по обмену жилые помещения.

5.3. В случае выявления нарушений законными представителями прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних в результате отчуждения жилого помещения отдел по опеке и попечительству предпринимает необходимые меры для восстановления нарушенных прав и интересов указанных лиц.

5.4. При обнаружении ненадлежащего исполнения опекуном, попечителем или приемными родителями обязанностей по охране имущества подопечного и управлению имуществом подопечного (порча, ненадлежащее хранение имущества, расходование имущества не по назначению, совершение действий, повлекших за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, и другое) отдел по опеке и попечительству обязан составить об этом акт и предъявить требование к опекуну, попечителю, приемным родителям о возмещении убытков, причиненных подопечному.

Управляющий делами

Т.А. Ботникова