



НЕРЮНГРИНСКАЯ
РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

НЕРЮНГРИ ОРОЙУОНУН
ДЬАҔАЛТАТА
УУРААХ

от « 01 » № 1064
» 06 2012 г.

Об утверждении Положения «О порядке предоставления предварительного разрешения органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством)

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Семейным кодексом РФ, Федеральным законом от 21 декабря 1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. ФЗ от 17.12.2009г. № 315-ФЗ), Федеральным законом от 25 декабря 2008г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федеральным законом от 04 июля 1991г № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 11.06.2008г. № 84-ФЗ), Федеральным законом от 24 апреля 2008г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (в ред. от 18.07.2009г. № 178-ФЗ), Федеральным законом от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. ФЗ от 17.06.2010г. № 119-ФЗ), Федеральным законом от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 20.03.2011г. № 38-ФЗ), Законом Республики Саха (Якутия) от 31 января 2008г. № 552-3 № 1119-III «Об организации и осуществлении деятельности по опеке и попечительству в республике Саха (Якутия) и о наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов отдельными государственными полномочиями по осуществлению деятельности по опеке и попечительству» (в ред. Законов РС (Я) от 16.12.2010г. 879-3 № 679-IV), Нерюнгринская районная администрация

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления предварительного разрешения органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством), согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Возложить функции по приему документов, подготовке проекта предварительного разрешения от имени Нерюнгринской районной администрации на отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации.
3. Начальнику отдела опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации (Черняева С.Н.) обеспечить контроль за соблюдением законодательства по защите жилищных и имущественных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством).

4. Опубликовать настоящее постановление в Бюллетене органов местного самоуправления Нерюнгринского района и разместить на официальном сайте муниципального образования «Нерюнгринский район».
5. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования.
6. Контроль по исполнению данного постановления возложить на заместителя главы администрации по социальным вопросам Максимову З.С.

Глава района



А.В. Фитисов

УТВЕРЖДЕНО:

постановлением Нерюнгринской
районной администрации

№ 1064 от 01.06. 2012г.
(приложение)

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке предоставления предварительного разрешения органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством)

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Семейного кодекса РФ, Федерального закона от 21 декабря 1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. ФЗ от 17.12.2009г. № 315-ФЗ), Федерального закона от 25 декабря 2008г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федерального закона от 04 июля 1991г № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 11.06.2008г. № 84-ФЗ), Федерального закона от 24 апреля 2008г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (в ред. от 18.07.2009г. № 178-ФЗ), Федерального закона от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. ФЗ от 17.06.2010г. № 119-ФЗ), Федерального закона от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 20.03.2011г. № 38-ФЗ), Закона Республики Саха (Якутия) от 31 января 2008г. № 552-3 № 1119-III «Об организации и осуществлении деятельности по опеке и попечительству в республике Саха (Якутия) и о наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов отдельными государственными полномочиями по осуществлению деятельности по опеке и попечительству» (в ред. Законов РС (Я) от 16.12.2010г. 879-3 № 679-IV).
- 1.2. Настоящее Положение определяет порядок предоставления предварительного разрешения органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» во всех случаях, если действия законного представителя (родителя, усыновителя, опекуна, попечителя) могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством).
- 1.3. Предварительное разрешение выдается в следующих случаях:
 - 1.3.1. На совершение сделок:
 - отчуждения жилого помещения (части его), принадлежащего на праве собственности несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам, находящимся под опекой (попечительством), в том числе обмена или дарения;
 - отказа законного представителя (родителя, опекуна, попечителя, усыновителя) от принадлежащих несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам, находящимся под опекой (попечительством) имущественных прав: принятие наследства, взыскание долга, раздел их имущества или выдел из него долей;
 - купли-продажи, дарения, обмена жилого помещения (его части), находящегося в частной собственности, в котором проживают и зарегистрированы несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане,

находящиеся под опекой (попечительством), являющиеся членами семей собственника;

- обмена жилого помещения, находящегося в муниципальном и ином жилищном фонде, которое предоставлено по договору социального найма и в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, находящиеся под опекой (попечительством), являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений;

- передачи жилой площади (ее части), принадлежащей несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам, находящимся под опекой (попечительством) по договорам найма, в том числе коммерческого, аренды, ипотеки (залога), безвозмездного пользования;

1.3.2 При приватизации жилого помещения (в случае, указанном в п. 4.2. настоящего Положения).

1.3.3. При получении согласия органа опеки и попечительства на согласие законных представителей несовершеннолетних, достигших возраста 14 лет, при совершении сделок купли-продажи, дарения, мены жилого помещения (его части), и иного недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним.

1.3.4. При выдаче доверенности от имени несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством), на совершение сделок с имуществом.

1.3.5. На совершение сделок с другим имуществом, принадлежащим несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам, находящимся под опекой (попечительством), на праве собственности и влекущим его уменьшение (при отчуждении земельного участка, дачи, транспортного средства, гаража, акций, иного имущества).

1.3.6. Предварительное разрешение на сделки с имуществом выдается в случае:

- отказа от иска, поданного в суд, в интересах несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством);

- заключения в судебном порядке мирового соглашения от имени несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством);

- заключения мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, находящиеся под опекой (попечительством), являются взыскателями.

1.4. Предварительное разрешение оформляется постановлением Нерюнгринской районной администрации.

2. Порядок подготовки и предоставления предварительного разрешения

2.1. Подготовка и предоставление предварительного разрешения от имени Нерюнгринской районной администрации возлагается на отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации (далее – отдел).

2.2. Заявление на имя главы района о предоставлении предварительного разрешения на совершение сделки со всеми необходимыми документами подается специалисту отдела заявителями либо лицами, имеющими надлежаще оформленную заявителем доверенность.

Заявление о предоставлении предварительного разрешения рассматривается в течение пятнадцати дней с момента предоставления всех необходимых документов.

2.3. В случае возникновения сложных и спорных ситуаций вопрос о предоставлении предварительного разрешения рассматривается комиссионно с учетом мнения законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов, попечителей), самих

несовершеннолетних. Состав комиссии утверждается постановлением Нерюнгринской районной администрации.

- 2.4. Постановление Нерюнгринской районной администрации о выдаче предварительного разрешения действительно в течение шести месяцев с момента подписания или иного срока, предусмотренного постановлением.
- 2.5. Постановление о предоставлении предварительного разрешения заверяется гербовой печатью и выдается специалистом отдела заявителю под роспись.
- 2.6. Учет, выдача и контроль за исполнением условий постановления о выдаче предварительного разрешения ведется отделом по установленной форме, согласно приложению к настоящему Положению.
- 2.7. Мотивированный отказ в предоставлении предварительного разрешения оформляется в письменной форме с указанием причин отказа за подписью главы Нерюнгринского района, в сроки, указанные в п. 2.2. настоящего Положения.
- 2.8. Предварительное разрешение или мотивированный отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке законными представителями несовершеннолетних или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством), иными заинтересованными лицами, в порядке установленном законом.

3. Перечень предоставляемых документов

- 3.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении предварительного разрешения во всех случаях (кроме сделок с движимым имуществом) заявителем предоставляются в отдел следующие документы:
 - заявление собственника, имеющего члена семьи, находящегося под опекой или попечительством с указанием причины и основания необходимости совершения сделки и заявление несовершеннолетнего, достигшего 14 лет, действующего с согласия законных представителей;
 - заявление нанимателя жилого помещения имеющего несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного члена семьи с указанием причины и основания необходимости совершения сделки обмена и заявление несовершеннолетнего, достигшего 14 лет, действующего с согласия законных представителей;
 - свидетельство о рождении детей, о заключении (расторжении) брака, о смерти, паспорта несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан и заявителей копии и оригиналы (для сверки);
 - заявление несовершеннолетнего(них), находящегося под опекой или попечительством старше 14 лет о согласии (при оформлении разрешения на отчуждение жилого помещения, принадлежащего на праве долевой, общей долевой или совместной собственности) либо доверенность от несовершеннолетнего(них), заверенная в нотариальной форме, на совершение законными представителями сделки от имени несовершеннолетнего(них);
 - правоустанавливающие документы на отчуждаемое и приобретаемое жилое помещение копии и оригиналы (для сверки);
 - справку о составе семьи;
 - копии выписок из финансовых лицевого счетов отчуждаемого и приобретаемого жилых помещений, в случае совершения сделки при отсутствии возможности содержания имущества;
 - копии и оригиналы (для сверки) технического, кадастрового паспортов на строение;
 - копию и оригинал (для сверки) договора социального найма жилого помещения, при обмене жилья, находящегося в муниципальной собственности;

- листки убытия, в случае выезда на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации;
 - копии счетов Сберегательного Банка РФ на имя каждого из несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных, находящихся под опекой (попечительством), являющихся (со)собственниками жилых помещений,
- 3.2. Предварительное разрешение на основании заявления одного родителя оформляется при предоставлении следующих документов:
- справка формы № 25 о рождении;
 - свидетельство о смерти второго родителя;
 - справка органов полиции, иных компетентных органов, о наличии розыскного дела на отсутствующего родителя, со сроком розыска не менее 3-х месяцев;
 - справка службы судебных приставов об уклонении одного из родителей от уплаты алиментов на содержание несовершеннолетнего более 6 месяцев;
 - решение суда, с отметкой о вступлении в законную силу, о лишении второго родителя родительских прав в отношении несовершеннолетнего;
 - иные документы, подтверждающие нахождение несовершеннолетних на иждивении одного из родителей.
- 3.3. При оформлении предварительного разрешения на заключение договора об ипотеке (залоге недвижимости) в силу договора или в силу закона дополнительно к документам, указанным в п.п. 3.1. настоящего Положения заявителям необходимо представить нотариальное обязательство о выделении в течение шести месяцев с момента снятия обременения (ипотеки, залога недвижимости) несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам, находящимся под опекой (попечительством) доли собственности в приобретенном жилом помещении.
- 3.4. В случае наличия информации о нарушении охраняемых законом имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних, находящихся под опекой или попечительством, членов семьи собственника жилого помещения, оставшихся без попечения родителей, несовершеннолетних членов семьи собственника жилья, а также недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, несовершеннолетних являющихся членами семьи нанимателей жилых помещений, отдел, для соблюдения в каждом конкретном случае баланса между указанными гражданами, с учетом комплексного характера правоотношений, в которых они находятся, в связи с реализацией права пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику жилья, предопределяет необходимость действенного механизма защиты жилищных прав и восстановления этих прав в случае их нарушения при отчуждении, в том числе может самостоятельно запрашивать дополнительные сведения о собственнике жилого помещения: постановке на регистрационный учет в качестве неблагополучного в органах внутренних дел, в комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав, в управляющих компаниях, в образовательных учреждениях; характеризующий материал на собственника в быту и по месту жительства, производственную характеристику по месту работы; документы, определяющие материальное положение семьи.
- 3.5. Прием заявлений для предоставления предварительного разрешения на совершение сделки осуществляется только при наличии всех необходимых документов.

4. Условия предоставления предварительного разрешения

- 4.1. При решении вопроса о предоставлении предварительного разрешения отдел исходит только из интересов несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством), являющихся членами семей собственника жилого помещения либо членами семей нанимателей жилого помещения, предоставленного по договорам социального найма. При достижении возраста 10 лет учитывается мнение ребенка.

4.2. Предоставление предварительного разрешения на отчуждение жилого помещения (его части), сосособственниками которого либо имеющими факт регистрации являются несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, находящиеся под опекой (попечительством), возможно при условии, если указанные лица:

- обеспечены другим жильем на праве собственности по нормам, установленным жилищным законодательством;
- в случае приобретения другого жилого помещения (его части), будут иметь право пользования и регистрации;
- выезжают на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации;
- при одновременном приобретении на территории Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) в их (со)собственность равноценного жилья (его части), что подтверждается документами, подтверждающими (со)собственность и факт регистрации в новом жилье, предоставленными законными представителями в трехмесячный срок;
- при выезде на постоянное место жительства за пределы Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия), с возложением обязательства на законных представителей в течение 10-дневного срока с момента получения предварительного разрешения, предоставления копий документов, подтверждающих наличие денежных средств на личных счетах на имя указанных лиц в Сбергательном Банке РФ и иных банках, в размере, равном стоимости жилого помещения (его доли), принадлежащим указанным лицам;
- при наличии заключенного договора об инвестиционной деятельности (договора долевого участия) с условием ввода в эксплуатацию жилого дома сроком не более шести месяцев и обязательном включении указанных лиц в договор об инвестиционной деятельности (долевом участии) в качестве участников, либо закрепления права пользования приобретенным жилым помещением по инвестиционному договору, если они не являются (со)сособственниками продаваемого жилого помещения;
- не включение в число (со)сособственников приватизируемого жилого помещения возможно в случае наличия права (со)сособственности в ином жилом помещении (его части);
- обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в котором проживают и зарегистрированы указанных граждане, являющиеся членами семьи нанимателя жилого помещения, допускается при условии закрепления за ними права пользования приобретаемым жилым помещением, что подтверждается предоставленными в трехмесячный срок с момента получения предварительного разрешения, законными представителями документов о регистрации несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством) по новому месту жительства.

4.3. В исключительных случаях, при невозможности выполнения установленного настоящим Положением трехмесячного срока предоставления документов, подтверждающих приобретение жилого помещения (его части) в (со)собственность указанным лицам, по заявлению законных представителей указанный срок может быть продлен не более чем на 3 месяца.

**5. Контроль за исполнением постановлений
Нерюнгринской районной администрации
о предоставлении предварительного разрешения**

- 5.1. Контроль за исполнением постановлений Нерюнгринской районной администрации возлагается на отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации.
- 5.2. В случае выявления в результате осуществляемой сделки нарушений жилищных прав и законных интересов несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных граждан, находящихся под опекой (попечительством), а также в случае не выполнения законным представителем (родителем, опекуном, попечителем, усыновителем) условий постановления, отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации вправе обжаловать действия законных представителей в судебном порядке.

И.о. управляющего делами



В.В. Шмидт

