



**НЕРЮНГРИНСКАЯ
РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**НЕРЮНГРИ ОРОЙУОНУН
ДЬАБАЛТАТА
УУРААХ**

№ 327
от «28» 02 20 18 г.

Об утверждении Порядка выдачи органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» предварительного разрешения на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан

В соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Семейным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Федеральным законом от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федеральным законом от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Саха (Якутия) от 31.01.2008 № 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», Уставом муниципального образования «Нерюнгринский район»,

Нерюнгринская районная администрация

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок выдачи органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» предварительного разрешения на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, согласно приложению.

2. Признать утратившим силу постановление Нерюнгринской районной администрации от 01.06.2012 № 1064 «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)».

3. Опубликовать настоящее постановление в Бюллетене органов местного самоуправления и разместить на официальном сайте муниципального образования «Нерюнгринский район» в сети Интернет.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования.

5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы Нерюнгринской районной администрации по социальным вопросам Дьяконову А.Н.

Глава района



В.Н. Станиловский

ПОРЯДОК

выдачи органом опеки и попечительства муниципального образования «Нерюнгринский район» предварительного разрешения на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Семейного кодекса РФ, Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федерального закона от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Закона Республики Саха (Якутия) от 31.01.2008 № 552-З № 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», Устава муниципального образования «Нерюнгринский район».

1.2. Настоящий Порядок определяет правила выдачи 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.

1.3. В соответствии с настоящим Порядком предварительное разрешение выдается в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

1.3.1. на совершение сделок с недвижимым и иным имуществом несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, зарегистрированных на территории муниципального образования «Нерюнгринский район» (купля-продажа, мена, дарение);

1.3.2. 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;

1.3.3. при выдаче доверенности от имени несовершеннолетних на совершение сделок с имуществом;

1.3.4. при отказе от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество;

1.3.5. при выделе долей в праве собственности на имущество, разделе имущества, принадлежащего несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам;

- 1.3.6. при отказе от участия в приватизации жилого помещения;
- 1.3.7. при передаче в аренду, в ипотеку (залог), сдача внаем, предоставление имущества в безвозмездное пользование;
- 1.3.8. при регистрации граждан по месту жительства (временного пребывания) в жилых помещениях, собственниками (сособственниками) которых являются несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане.
- 1.3.9. при распоряжении иным имуществом несовершеннолетних, в том числе денежными средствами и т.д.
- 1.3.10. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия законных представителей могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, в том числе при:
- 1) отказе от иска, поданного в интересах несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан;
 - 2) заключении в судебном разбирательстве мирового соглашения от имени несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан;
 - 3) заключении мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, является взыскателем.
- 1.4. Предварительное разрешение оформляется постановлением Нерюнгринской районной администрации.

2. Порядок подготовки и выдачи предварительного разрешения

- 2.1. Подготовка и выдача предварительного разрешения от имени Нерюнгринской районной администрации возлагается на отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации (далее – отдел).
- 2.2. Заявление о выдаче предварительного разрешения на совершение сделки со всеми необходимыми документами подается в отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации.
- 2.3. Специалисты отдела опеки и попечительства проводят собеседование с заявителем (заявителями), в результате которого получают необходимую информацию и документы для подготовки проекта предварительного разрешения.
- 2.4. Заявление о выдаче предварительного разрешения рассматривается в течение пятнадцати дней с момента предоставления всех необходимых документов.
- 2.5. В случае возникновения сложных и спорных ситуаций вопрос о выдаче предварительного разрешения рассматривается комиссионно с учетом мнения законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов, попечителей или администрации учреждения, в которой они находятся), самих несовершеннолетних. Состав комиссии утверждается постановлением Нерюнгринской районной администрации.
- 2.6. Выдача предварительного разрешения на отчуждение недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего на праве собственности несовершеннолетнему, недееспособному или ограниченно дееспособному гражданину возможна только в следующих случаях:
- 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;
 - 2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного гражданина;
 - 3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного гражданина;
 - 4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих несовершеннолетнему, недееспособному или ограниченно дееспособному гражданину при перемене места жительства указанных лиц;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного гражданина.

2.7. Выдача предварительного разрешения производится органом опеки и попечительства по месту регистрации несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан.

2.8. Постановление Нерюнгринской районной администрации о выдаче предварительного разрешения действительно в течение шести месяцев с момента подписания.

2.9. Постановление о выдаче предварительного разрешения заверяется гербовой печатью и выдается специалистом отдела заявителю под роспись. По просьбе (выраженной в письменной форме) заявителя постановление может быть выдано лицу, указанному заявителем.

2.10. Учет, выдача и контроль за исполнением условий постановления о выдаче предварительного разрешения ведется отделом по установленной форме, согласно приложению к настоящему Положению.

2.11. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения должны быть предоставлены заявителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о выдаче такого разрешения.

2.12. Мотивированный отказ в выдаче предварительного разрешения оформляется в письменной форме с указанием причин отказа за подписью главы Нерюнгринского района.

2.13. Основанием к отказу является нарушение имущественных прав либо несоответствие сделки интересам несовершеннолетнего.

2.14. Предварительное разрешение или мотивированный отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке законными представителями несовершеннолетних или ограниченно дееспособных граждан, иными заинтересованными лицами, в порядке, установленном законом.

3. Порядок подачи и перечень предоставляемых документов

3.1. Заявление на имя главы района о предоставлении предварительного разрешения на совершение сделки подается законными представителями несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан (родителями, опекунами, попечителями или администрациями учреждений, в которых они находятся) в отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации либо лицами, имеющими надлежаще оформленную доверенность.

3.2. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет подают заявление лично, действуя с согласия родителей или лиц, их заменяющих.

3.3. С заявлением о выдаче предварительного разрешения на сделку, затрагивающую имущественные или иные права несовершеннолетнего, обращаются оба родителя.

3.4.2. В заявлении о выдаче разрешения на сделку:

- с жилыми помещениями - в обязательном порядке указывается, какое жилое помещение будет приобретаться взамен отчуждаемого;
- с иным имуществом - указывается, каким образом будут использованы средства, полученные от продажи имущества несовершеннолетних, или средства, снятые с принадлежащих им счетов в кредитных учреждениях.

3.5. Предварительное разрешение на основании заявления одного родителя оформляется при предоставлении документов, подтверждающих следующие обстоятельства:

- наличие статуса одинокой матери (справка формы № 25 ЗАГСа или иные документы);
- смерть второго родителя (свидетельство о смерти);
- наличие розыскного дела на одного из родителей со сроком розыска не менее 3 месяцев (справка УВД);
- лишение или ограничения второго родителя родительских прав (решение суда, вступившее в законную силу);

- признание в установленном порядке второго родителя безвестно отсутствующим или объявление его умершим (вступившее в законную силу решение суда).

3.6. Предварительное разрешение на основании заявления одного родителя также может быть оформлено в случае обмена жилого помещения (его части), принадлежащего несовершеннолетнему, на равнозначное в рамках реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, при предоставлении документов, подтверждающих факт переселения по указанной программе.

3.7. Для рассмотрения вопроса о выдаче предварительного разрешения во всех случаях (кроме сделок с движимым имуществом) одновременно с заявлениями по всем видам сделок представляются следующие документы (при себе иметь подлинники для сверки):

- копии свидетельства о рождении детей, о заключении (расторжении) брака, о смерти, паспорта несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан и заявителей;

- копия документа, подтверждающего полномочия законного представителя (опекуна, попечителя, иного лица);

- копии правоустанавливающих документов на отчуждаемое и приобретаемое жилое помещение или иное недвижимое имущество (договор, свидетельство, предварительный договор, выписка из ЕГРП и т.д.);

- справка о составе семьи;

- копии выписок из финансовых лицевых счетов отчуждаемого и приобретаемого жилых помещений;

- копии технического или кадастрового паспортов на недвижимое имущество;

- копия договора социального найма жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности;

- копии листов убытия, в случае выезда на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации;

- соглашение либо его проект об определении, изменении долей, разделе или выделе доли в имуществе, разделе наследственного имущества;

- копии счетов Сберегательного Банка РФ на имя каждого из несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных, являющихся (со)собственниками жилых помещений.

3.8. Для оформления предварительного разрешения на сделки с иным имуществом (автомобилями, ценными бумагами, денежными средствами, хранящимися в кредитных учреждениях, и прочим движимым имуществом, а также дивидендами и процентами по вкладам) к заявлению прилагаются:

- копии паспортов родителей (законных представителей);

- копия свидетельства о рождении несовершеннолетнего, копия паспорта несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, копия паспорта недееспособного, ограниченно дееспособного гражданина;

- правоустанавливающие документы на имущество;

- выписка по счетам несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, открытым в банках.

3.8.1. при совершении сделок с транспортными средствами дополнительно предоставляются:

- копия паспорта транспортного средства;

- копия свидетельства о регистрации транспортного средства.

- предварительный договор купли-продажи транспортного средства.

3.8.2. при разделе (отчуждении) наследственного имущества дополнительно предоставляются:

- копия свидетельства о смерти наследодателя;

- копия свидетельства о праве на наследство на все наследственное имущество;

- копии правоустанавливающих документов на наследственное имущество;

Дополнительно к заявлениям и документам, указанным в пункте 3.8. настоящего Порядка, представляются документы, подтверждающие необходимость произвести

дополнительные расходы в интересах несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, а также размер этих расходов, за исключением расходов, необходимых для содержания указанных лиц.

3.9. Для оформления предварительного разрешения продажи имеющегося жилья в связи с последующим участием в долевом строительстве многоквартирных домов, помимо документов, указанных в п. 3.7. Порядка, предоставляется один из следующих документов:

- договор участия в долевом строительстве, подписанный сторонами и заверенный надлежащим образом;
- жилищный сертификат;
- документы, подтверждающие вступление несовершеннолетнего в жилищно-строительный кооператив или жилищный накопительный кооператив.

3.10. В случае наличия информации о нарушении охраняемых законом имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, оставшихся без попечения родителей, несовершеннолетних членов семьи собственника жилья, а так же недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, несовершеннолетних являющихся членами семьи нанимателей жилых помещений, отдел, для соблюдения в каждом конкретном случае баланса интересов 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.

3.11. Прием заявлений для выдачи предварительного разрешения на совершение сделки осуществляется только при наличии всех необходимых документов, указанных в настоящем Порядке.

3.12. Отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации запрашивает самостоятельно документы, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» государственных и муниципальных услуг, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, за исключением документов, включенных в определенный частью 6 статьи 7 указанного закона перечень документов.

Заявитель вправе представить указанные документы и информацию в органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, по собственной инициативе.

4. Условия выдачи предварительного разрешения

4.1. При решении вопроса о выдаче предварительного разрешения отдел исходит только из интересов несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, являющихся собственниками жилого помещения (его части) либо членами семей нанимателей жилого помещения, предоставленного по договорам социального найма.

4.2. Выдача предварительного разрешения на отчуждение жилого помещения (его части), (со)собственниками которого являются несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, выдается:

- при выезде на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации;
- при одновременном приобретении в их (со)собственность равноценного жилья (его части) без обременения, что подтверждается обязательством законных представителей и (или) предварительным договором купли-продажи вновь приобретаемого жилого помещения. Документы, подтверждающие право собственности во вновь приобретенном жилом помещении, предоставляются законными представителями в течение 14 календарных дней с момента совершения сделки по отчуждению имущества;
- при выезде на постоянное место жительства за пределы Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия), с возложением обязательства на законных представителей в течение 14 календарных дней с момента совершения сделки по отчуждению имущества, предоставления копий документов, подтверждающих наличие денежных средств на личных счетах на имя указанных лиц в Сберегательном Банке РФ и иных банках, в размере, равном стоимости жилого помещения (его доли), принадлежащего несовершеннолетнему, недееспособному или ограниченно дееспособному гражданину;
- 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.

4.3. Разрешение на заключение договора приватизации жилого помещения без включения несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан выдается, в случае если, они не являются членом семьи нанимателя жилого помещения или не проживали, не состояли на регистрационном учете в приватизируемом жилом помещении и имеют в собственности иное жилое помещение (долю), либо при приобретении (передаче) в собственность указанным лицам равноценного их возможной доле жилого помещения пригодного для проживания.

4.4. В исключительных случаях, при невозможности выполнения установленного настоящим Порядком 14-дневного 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 1 месяц.

4.5. В предварительном разрешении указывается условие, возлагающее на заявителя обязанность по представлению документов, подтверждающих факт приобретения нового жилья или внесения денежных средств на личный счет несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного гражданина.

5. Контроль исполнения постановлений Нерюнгринской районной администрации о выдаче предварительного разрешения

5.1. Контроль исполнения 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, а также в случае не выполнения законным представителем (родителем, опекуном, попечителем, усыновителем или администрацией учреждения, в которой они находятся) условий постановления, отдел опеки и попечительства Нерюнгринской районной администрации вправе обжаловать действия законных представителей в судебном порядке.

Приложение
к Порядку выдачи органом опеки и попечительства
предварительного разрешения
МО «Нерюнгринский район» на совершение сделок
с недвижимым и движимым имуществом косвенно
или напрямую затрагивающих права
и законные интересы несовершеннолетних,
недееспособных или ограниченно дееспособных граждан

УЧЕТ

**предоставления предварительных разрешений на совершение сделок с недвижимым и движимым имуществом косвенно или
напрямую затрагивающих права и законные интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных
граждан»**

№ п/п	№ и дата постановления	Наименование постановления	Ф.И.О. заявителя	Место жительства заявителя	Ф.И.О. несовершеннолетнего, дата рождения	Условия постановления	Выполнение условий постановления	Ф.И.О. получателя	Подпись получателя	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
