Получение разрешения

на распоряжение имуществом несовершеннолетних (недееспособных)

Несовершеннолетние не способны самостоятельно реализовывать свои права и отстаивать свои законные интересы, поэтому находятся под особой защитой государства, в связи с чем, на территории Российской Федерации установлен ряд условий, лишь при соблюдении которых допускается совершение сделок с имуществом несовершеннолетних.

Основные требования, предъявляемые к сделкам с имуществом несовершеннолетних и подопечных, устанавливаются Гражданским кодексом РФ, Семейным кодексом РФ и Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

В соответствии с п. 2 ст. 19 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», органы опеки и попечительства дают письменные разрешения, в которых излагаются обязательные для исполнения условия распоряжения имуществом несовершеннолетних и подопечных лиц.

В соответствии с п. 4 ст. 60 Семейного кодекса РФ, родители не имеют права собственности на имущество ребенка, а ребенок — на имущество родителей.

Согласно ст. 28 Гражданского кодекса РФ, за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные статьей 37 Гражданского кодекса РФ в отношении распоряжения имуществом подопечного.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ, доходы, причитающиеся ребенку от управления его имуществом, расходуются исключительно в интересах несовершеннолетнего, а порядок управления имуществом определяется Федеральным законом «Об опеке и попечительстве». Родители не вправе совершать сделки, которые могут привести к уменьшению или утрате имущества ребенка.

Согласно ч.3 ст. 37 Гражданского кодекса РФ, 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, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками, а исходя из статьи 575 Гражданского кодекса РФ сделки дарения от имени малолетних запрещены законом.

Ребенок имеет право на получение содержания от своих родителей и других членов семьи (п. 1 ст. 60 Семейного кодекса РФ). Из смысла ст. 60 Семейного кодекса РФ следует, что обязанность по содержанию ребенка возложена на его родителей (законных представителей). Поэтому ребенок не должен обеспечивать сам себе условия для существования: покупать продукты питания, одежду, предметы первой необходимости и т. д.

Конкретизация механизма совершения сделок с имуществом несовершеннолетних устанавливается на основании законодательных актов субъектов РФ. На территории Новосибирской области таковым является Административный регламент предоставления органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, осуществляющими переданные государственные полномочия Новосибирской области по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству, социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, государственной услуги по выдаче предварительного разрешения опекуну (опекунам), а также родителю (родителям) несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного или ребенка, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному или ребенку прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного или ребенка, а попечителю (попечителям), а также родителю (родителям) несовершеннолетнего старше четырнадцати лет на дачу согласия на совершение таких сделок, а также по выдаче предварительного разрешения на распоряжение доходом подопечного или ребенка, за исключением доходов, которыми он вправе распоряжаться самостоятельно в соответствии с гражданским законодательством, утвержденный приказом министерства социального развития Новосибирской области от 12.11.2025 № 1025 (далее Административный регламент). Он устанавливает правила выдачи разрешений (отказов) органом опеки и попечительства на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних и подопечных, местом жительства либо пребывания которых является территория Новосибирской области, вне зависимости от места нахождения имущества, распоряжение которым планируется.

Если родители намерены совершить сделки с имуществом своих несовершеннолетних детей, они должны обратиться в орган опеки и попечительства по месту жительства (пребывания) ребенка для получения предварительного письменного разрешения (например, если речь идёт об отчуждении жилья, распоряжении денежным вкладом и наследственным имуществом и т. д.).

<u>Исчерпывающий перечень документов, необходимых для подачи заявления</u>

1) документ, удостоверяющий личность заявителей (заявителей);

2) документ, подтверждающий факт проживания подопечного или ребенка на территории Калининского района города Новосибирска;

3) свидетельство о рождении ребенка (если была смена фамилии родителя, указанной в свидетельстве о рождении, представляются документы о смене фамилии);

4) При обращении одного из родителей ребенка, решение суда о лишении родительских прав или о признании родителя недееспособным; свидетельство о смерти одного из родителей; решение суда о признании гражданина безвестно отсутствующим, умершим; документ, подтверждающий уклонение второго родителя без уважительных причин от воспитания ребенка (в том числе приговор суда о привлечении к уголовной ответственности в связи с умышленным

преступлением против жизни и здоровья этого ребенка, решение суда о признании факта уклонения родителя от воспитания ребенка); документ, подтверждающий уклонение второго родителя без уважительных причин от содержания ребенка, если таким документом является приговор суда о привлечении к уголовной ответственности за злостное уклонение от уплаты алиментов.

Документы, составленные на иностранном языке, подлежат переводу на русский язык.

В случае обращения за выдачей предварительного разрешения на совершение сделки (на дачу согласия на совершение сделки) с имуществом, предметом которой является недвижимое имущество, дополнительно к вышеперечисленным документам, представляется:

1) проект(ы) документа(ов) о совершении сделки, предусматривающей переход права владения и (или) пользования недвижимым имуществом подопечного или ребенка (далее - проект договора), с указанием существенных условий, счета подопечного или ребенка, на который будут зачислены вырученные денежные средства (предъявляется при заключении возмездного договора). В случае отчуждения недвижимого имущества с одновременным приобретением недвижимого имущества, в том числе по кредитному договору (договору займа), счет не указывается;

2) выданный кредитной организацией документ, содержащий сведения о реквизитах счета, открытого в ней на имя подопечного или ребенка, соответствующего сведениям о реквизитах счета, указанного в проекте договора (предъявляется при заключении возмездного договора, за исключением отчуждения недвижимого имущества с одновременным приобретением недвижимого имущества, в том числе по кредитному договору (договору займа));

3) документ(ы), подтверждающий(ие) право собственности, в том числе долевой собственности, на недвижимое имущество, являющееся предметом сделки с недвижимым имуществом;

В случае продажи доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, принадлежащее подопечному или ребенку, лицу, не являющемуся сособственником, заявитель (заявители) дополнительно представляет (представляют):

1) документ(ы), подтверждающий(ие) извещение участника (участников) долевой собственности о преимущественном праве покупки доли в праве общей собственности;

2) документ(ы), подтверждающий(ие) отказ остальных участников долевой собственности от покупки.

В случае совершения сделки с недвижимым имуществом, предметом которой является жилое помещение - место жительства подопечного или ребенка, в том числе в случае его отчуждения, сдачи внаем (в аренду), заявителем (заявителями)

дополнительно в письменном виде сообщается информация о жилом помещении, в котором будет проживать подопечный или ребенок, и представляется:

1) документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, в котором будет проживать подопечный или ребенок

2) согласие собственника жилого помещения на проживание у него подопечного или ребенка (не представляется в случае если подопечный или ребенок будет проживать в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении).

В случае совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего подопечному или ребенку, с одновременным приобретением недвижимого имущества по предварительному кредитному договору (договору займа), дополнительно представляются:

1) письменное извещение кредитной организации о согласии на включение подопечного или ребенка в число сособственников недвижимого имущества, приобретаемого по кредитному договору (договору займа);

2) кредитное решение кредитной организации;

В случае рефинансирования кредитного договора (договора займа) дополнительно представляются:

1) кредитное решение кредитной организации, предоставляющей рефинансирование;

2) действующий кредитный договор (договор займа);

3) документ, выданный кредитной организацией по действующему кредитному договору (договору займа), об остатке задолженности по договору, о сумме ежемесячного платежа, о процентной ставке, о сроках погашения (датах платежей);

4) документ, подтверждающий право собственности на недвижимое имущество подопечного или ребенка, находящегося в залоге у кредитной организации.

В случае обращения за выдачей предварительного разрешения на распоряжение доходом подопечного или ребенка, дополнительно представляется:

1) документ, выданный кредитной организацией, о сумме остатка денежных средств на счете подопечного или ребенка.

В случае обращения за выдачей предварительного разрешения на распоряжение доходом подопечного или ребенка для приобретения в собственность, в том числе в долевую собственность, подопечного или ребенка недвижимого имущества (за исключением случаев приобретения недвижимого имущества по договору участия в долевом строительстве) заявителем (заявителями) дополнительно представляется:

1) проект договора (в случае если сделка еще не совершена);

2) документ, подтверждающий право собственности на приобретаемое в собственность подопечного или ребенка недвижимое имущество;

3) документы, содержащие сведения о платежах за приобретаемое недвижимое имущество и коммунальные услуги, а также о наличии (отсутствии) задолженности по их оплате;

В случае обращения за выдачей предварительного разрешения на совершение сделки (на дачу согласия на совершение сделки) с имуществом, предметом которой является движимое имущество/ценная(ценные) бумага(бумаги) (далее - движимое имущество), заявитель (заявители) дополнительно представляет (представляют):

1) проект документа о совершении сделки с имуществом, предметом которой является движимое имущество, предусматривающей переход права владения и (или) пользования движимым имуществом подопечного или ребенка, с указанием существенных условий, а также (при заключении возмездного договора) с указанием счета подопечного или ребенка, на который будут зачислены вырученные денежные средства;

2) выданный кредитной организацией документ, содержащий сведения о реквизитах счета, открытого в ней на имя подопечного или ребенка, соответствующего сведениям о реквизитах счета, указанного в проекте договора;

3) документ, подтверждающий право собственности, на движимое имущество, являющийся предметом сделки;

В случае обращения за выдачей предварительного разрешения на отказ от наследства, когда наследником является несовершеннолетний, недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин, заявителем дополнительно предоставляется:

1) свидетельство о смерти наследодателя;

2) завещание (при наличии);

3) извещение нотариуса об открывшемся наследстве;

4) правоустанавливающие документы на наследственное имущество;

5) документы, подтверждающие, что отказ от принятия наследства совершается в интересах несовершеннолетнего, недееспособного, ограниченно дееспособного гражданина.

Если документы направляются по почте, то подлинники документов не направляются. В этом случае направляются копии документов, верность которых засвидетельствована в установленном законом порядке.

В целях подтверждения соблюдения прав и законных интересов подопечного или ребенка заявитель (заявители) вправе представить дополнительные документы, не предусмотренные Административным регламентом, которые, по его (их)

мнению, могут иметь значение при принятии решения при предоставлении государственной услуги.

Заявитель (заявители) вправе представить по собственной инициативе:

1. В случае обращения одного из родителей, нотариальное согласие второго родителя на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего;
2. Документ, подтверждающий факт проживания подопечного или ребенка на территории Калининского района города Новосибирска (в случае если таким документом является судебное решение об установлении факта проживания подопечного или ребенка по определенному адресу);
3. Проект договора долевого участия (переуступки прав требования), где ребенок является участником (правопреемником участника) долевого строительства, с прописанными долями ребенка.
4. При переуступке прав требований по договору долевого участия прилагается справка о выполнении финансовых обязательств предыдущего участника долевого строительства (+ договор долевого участия);
5. Проектная декларация, заверенная печатью застройщика;
6. Разрешение на строительство;
7. Договоры аренды и технические документы на земельный участок, используемый при строительстве;
8. Справки, подтверждающие платежеспособность заемщиков;
9. Предварительный график платежей по кредиту;
10. В случае приобретения жилого помещения, собственником которого является несовершеннолетний, предоставляется разрешение органа опеки на продажу жилого помещения;

Круг заявителей:

1) опекун (опекуны), попечитель (попечители) подопечного, проживающего на территории Калининского района г. Новосибирска;

2) родители (один из родителей, единственный родитель) ребенка, проживающего на территории Калининского района г. Новосибирска;

3) уполномоченные представители вышеуказанных лиц (далее-представители).

На приём приходят родители (опекун (опекуны)), дети в возрасте от 10 до 18 лет.

Основания для отказа выдаче разрешения:

1) непредставление или представление не в полном объеме вышеперечисленных документов;

2) недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

3) выявление при рассмотрении документов, представленных заявителем (заявителями), обстоятельств, свидетельствующих о нарушении прав и законных интересов подопечного или ребенка.

Срок рассмотрения заявления

Суммарная длительность административной процедуры составляет 15 дней с даты приёма (регистрации) заявления.

Отказ органа опеки и попечительства на совершение сделки с имуществом ребёнка родители вправе оспорить в суде.

Часы приема граждан:

Понедельник, среда с 9.15 до 17.15, обед с 12.30 до 13.30 ч.

Прием по вопросу выдачи разрешения на продажу недвижимого (движимого) имущества ведется по предварительной записи по телефонам 2287393, 2287379 **с 9.00 до 17.00**

Досудебный порядок обжалования

Предметом досудебного обжалования являются:

1) нарушение срока регистрации заявления;
2) Нарушение срока рассмотрения заявления;
3) требование у заявителя документов, не предусмотренных нормативными правовыми актами;
4) отказ в приёме документов;
5) отказ в рассмотрении заявления, если основания отказа не предусмотрены законом;
6) затребование с заявителя платы, не предусмотренной нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новосибирской области;
7) отказ в исправлении допущенных опечаток и ошибок в выданных в ходе рассмотрения заявления документах, либо нарушение установленного срока таких исправлений.