О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С ИМУЩЕСТВОМ ПОДОПЕЧНЫХ И НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ЛИЦ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ - ЮГРЕ

Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что не только взрослые, но и дети могут быть собственниками недвижимого имущества, а также распоряжаться им, однако несовершеннолетние в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ) обладают неполной дееспособностью. В связи с чем, за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в [пункте 2](http://www.berezovo.ru/inform/messages/58974/#P353) статьи 28 ГК РФ, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки самостоятельно,  но делают это с оговоркой, что все их  действия осуществляются с письменного согласия родителей или иных законных представителей.

Таким образом, для совершения сделок с имуществом, которое принадлежит гражданину в возрасте от 14 до 18 лет, необходимо письменное одобрение сделки от законного представителя. В свою очередь, законный представитель ребенка может дать свое согласие на совершение сделки только с предварительного письменного разрешения органа опеки и попечительства.

Выдача указанных разрешений регулируется Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 12 октября 2012 года №377-п «О порядке выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-мансийском автономном округе-Югре» (далее – Постановление № 377-п).

Ранее, администрация Белоярского района разъясняла какие документы необходимо собрать и предоставить вместе с заявлением на выдачу разрешения на совершение сделок с имуществом несовершеннолетнего, разъяснено, что такое нотариально удостоверенное обязательство и что должно содержать это обязательство. Также рассматривались отдельные, наиболее часто встречающиеся случаи выдачи разрешений.

 12 октября 2018 года и 28 декабря 2018 года в Постановление № 377-п внесены существенные изменения, касающиеся выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних.

Все разрешение на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, выдаются при условии приобретения на его имя равноценного недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) взамен отчуждаемого.

Законодатель установил, что без предусмотрения условия приобретения равноценного недвижимого имущества разрешение выдается в случае 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.

Для получения разрешения на заключение договора об ипотеке (залоге недвижимости) дополнительно к документам, указанным в абзацах втором - пятом пункта 9 Порядка выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее –Порядок), предусмотренного Постановлением № 377-п, представляется 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 либо 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.

Нововведением является выдача разрешений на совершение сделок, влекущих раздел имущества, сделок по сдаче имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, внаем (в аренду, в безвозмездное пользование).

Для получения разрешения на совершение сделок, влекущих раздел имущества, принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, или выдел из него долей дополнительно к документам, указанным в абзацах втором - пятом пункта 9 Порядка, представляются копия свидетельства о праве на наследство и 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 абзацах втором - пятом пункта 9 Порядка, представляется документ, подтверждающий наличие долговых обязательств в составе наследуемого имущества, превышающих стоимость наследуемого имущества.

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 погашения части кредита, приходящегося на долю несовершеннолетнего.

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 абзацах втором - шестом пункта 9 Порядка, представляются проект договора найма (аренды), безвозмездного пользования имущества подопечного или несовершеннолетнего лица, предусматривающего условие, исключающее возможность отчуждения или выкупа нанимателем нанимаемого жилого помещения и 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) выдается с условием, обязывающим родителей (иных законных представителей) представить документы, подтверждающие зачисление денежных средств на лицевой счет, открытый на его имя в кредитной организации, либо на счет кредитной организации в счет погашения части кредита, приходящегося на долю подопечного или несовершеннолетнее лицо.

Орган опеки и попечительства рассматривает заявление и приложенные документы, проводит проверку на возможное ущемление права ребенка. Разрешение или мотивированный отказ выдается родителям (иным законным представителям) в письменной форме не позднее 15 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, предусмотренных Порядком, в орган опеки и попечительства.

Отдел опеки и попечительства в интересах несовершеннолетнего ребенка может отказать в выдаче разрешения. Основания для отказа в выдаче разрешения установлены в Порядке.

О.С. Вахтомина

ведущий специалист юридическо-правового

управления администрации Белоярского района