

Российская Федерация
Красноярский край

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НАЗАРОВО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12. 2011

г. Назарово

№ 1856 - п

О мерах по защите прав несовершеннолетних
при совершении сделок с недвижимым имуществом

В целях защиты прав и законных интересов несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности, либо право пользования, в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве", руководствуясь Уставом города Назарово,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности, либо пользования (далее - Положение), согласно приложению.
2. Управлению образования (Гавриленко Н. Д.) обеспечить деятельность по охране прав несовершеннолетних для решения вопросов, урегулированных Положением, в случаях обнаружения фактов нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних.
3. Опубликовать данное постановление в газете «Советское Причулымье».
4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы города Потапову Г. В.

Глава города

С. А. Сетов



Приложение
к Постановлению
администрации города

от « 06 » 12 2011 № 1856 - п

Положение

о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности либо право пользования

1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве", Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" с целью защиты прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и определяет порядок выдачи органами, уполномоченными на исполнение переданных государственных полномочий по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних, на территории города Назарово предварительных разрешений, выражающих дачу согласия родителям (законным представителям) несовершеннолетнего на:

а) совершение сделок в отношении недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему на праве собственности:

- по отчуждению (в том числе обмену, мене, заключению договоров ренты, договоров пожизненного содержания с иждивением), влекущих переход права собственности;
- по сдаче в наем (аренду), в безвозмездное пользование;
- по разделу имущества или выделу из него долей;
- по отчуждению с целью последующего заключения договора участия в долевом строительстве, заключения договора уступки права требования;
- по отчуждению с целью последующего приобретения недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущего возникновение ипотеки;
- по заключению договоров залога;

б) совершение любых сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав на недвижимое имущество;

в) совершение сделок с жилыми помещениями на праве собственности, в которых проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения (о чем известно органу опеки

и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц;

г) совершение обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи нанимателей данных жилых помещений.

2. Администрация города Назарово осуществляет выдачу предварительных разрешений с учетом того, что недвижимое имущество, принадлежащее несовершеннолетнему, не подлежит отчуждению, за исключением:

- принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;
- отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего;
- отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде несовершеннолетнего;
- отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих несовершеннолетнему, при перемене места жительства несовершеннолетнего;
- отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы несовершеннолетнего.

3. Предварительное разрешение в выдаче такого разрешения выдается администрацией города Назарово по месту жительства несовершеннолетнего (подопечного), оформляется в виде постановления главы города Назарово в срок не позднее чем через тридцать дней с даты подачи заявления о выдаче такого разрешения.

4. В постановление о выдаче предварительного разрешения указывается срок его действия, который составляет три месяца с момента издания постановления.

5. Отказ в выдаче разрешения на отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, выдается органом опеки и попечительства Управления образования администрации города Назарово, который должен быть мотивированным.

6. Предварительное разрешение или отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке родителями (законными представителями), иными заинтересованными лицами, а также прокурором.

7. При выдаче предварительного разрешения на отчуждение жилого помещения с последующим приобретением другого жилого помещения либо объекта долевого строительства в постановлении указывается:

- что отчуждение производится с обязательным приобретением жилого помещения либо его части в собственность несовершеннолетнего либо заключением договора участия в долевом строительстве по приобретению прав требования на объект долевого строительства на имя несовершеннолетнего - в случае продажи жилого помещения, на которое несовершеннолетний имеет право собственности;

- что отчуждение производится с обязательным обеспечением права пользования несовершеннолетнего по новому месту жительства - в случае отчуждения жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний член семьи собственника данного жилого помещения, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), если отчуждение затрагивает его права и охраняемые законом интересы.

8. Основанием для выдачи предварительного разрешения на совершение сделок, перечисленных в пункте 1 настоящего Положения, являются заявления родителей (законных представителей) несовершеннолетних и заявление несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, являющегося собственником недвижимого имущества, формы и содержание которых утверждаются постановлением администрации города Назарово.

В случае отсутствия заявления одного из родителей (законных представителей) представляются документы, подтверждающие обоснованность отсутствия указанного заявления.

9. Заявления родителей (законных представителей) несовершеннолетних и несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет, являющегося собственником недвижимого имущества, принимаются к рассмотрению при представлении документов, предусмотренных настоящим Положением. Документы к заявлению прилагаются в копиях с предъявлением оригиналов либо в виде нотариально заверенных копий.

10. К заявлениям, указанным в пункте 8 настоящего Положения, прилагаются:

а) паспорта родителей (законных представителей), свидетельство о рождении несовершеннолетнего, паспорт несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет; в случае расторжения брака либо перемены имени родителей (законных представителей) или несовершеннолетнего - соответствующее свидетельство;

б) выписка из финансово-лицевого счета и домовой книги на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество - жилое помещение;

в) правоустанавливающие и правоудостоверяющие (если наличие таковых предусмотрено действующим законодательством) документы на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество;

г) действующие технические (кадастровые) паспорта на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество;

д) информация о зарегистрированных правах на отчуждаемое и приобретаемое недвижимое имущество в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), выдаваемой уполномоченным органом;

е) справка о процентном износе жилого дома (при приобретении жилых домов на земельных участках).

11. Для получения предварительного разрешения на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, раздел

его имущества или выдел из него долей, документы, указанные в подпунктах «г» и «д» пункта 10 настоящего Положения, не представляются.

12. Для получения предварительного разрешения на отчуждение недвижимого имущества с целью последующего заключения договора на участие в долевом строительстве, заключения договора уступки права требования дополнительно представляются:

- а) договор на участие в долевом строительстве либо договор уступки прав требования с первоначальным договором на участие в долевом строительстве;
- б) платежный документ, подтверждающий оплату по договору на участие в долевом строительстве;
- в) документы, подтверждающие место жительства несовершеннолетнего до завершения строительства и оформления права собственности на объект долевого строительства.

13. Для получения предварительного разрешения на отчуждение недвижимого имущества с целью последующего приобретения недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущего возникновение ипотеки, собственником которого будет являться несовершеннолетний или в отношении которого несовершеннолетний, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), будет иметь право проживания, дополнительно представляются:

- а) уведомление кредитора (заимодавца) о возможности предоставления кредита (займа) родителям (законным представителям) на приобретение недвижимого имущества с использованием заемных средств, влекущее возникновение ипотеки, на условиях приобретения в собственность несовершеннолетнего недвижимого имущества или с правом проживания несовершеннолетнего, находящегося под опекой или попечительством либо оставшегося без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства);
- б) нотариально удостоверенное обязательство родителей (законных представителей) несовершеннолетнего о направлении средств, оставшихся в их распоряжении после удовлетворения требований кредиторов (заимодавцев) в случае обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, на приобретение в собственность иного недвижимого имущества, пригодного для постоянного проживания.

14. Для получения предварительного разрешения на заключение договора залога имущественных прав, залога недвижимого имущества, находящегося в собственности несовершеннолетнего либо в котором проживает несовершеннолетний, находящийся под опекой или попечительством либо оставшийся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), дополнительно представляются документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Положения.

15. При выезде несовершеннолетнего на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации дополнительно представляется вызов с нотариально заверенным переводом вызова либо иные документы, свиде-

тельствующие о разрешении въезда в иностранное государство на постоянное место жительства.

16. При обнаружении факта нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних заявление родителей (законных представителей) несовершеннолетних о выдаче предварительного разрешения в органе опеки и попечительстве рассматривается вопрос об обращении в прокуратуру, суд по защите имущественных прав несовершеннолетних.

17. Администрация города Назарово в случае, предусмотренном приобретением жилых помещений за пределами города, в целях защиты прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних, осуществляет запрос:

- а) рыночной стоимости приобретаемого и (или) отчуждаемого жилого помещения с целью определения равноценности по потребительским свойствам приобретаемого жилого помещения отчуждаемому, а также эквивалентности их рыночной стоимости;
- б) акта обследования жилого помещения у органа опеки и попечительства по месту нахождения приобретаемого жилого помещения, расположенного в другом населенном пункте.

В целях защиты прав и законных интересов несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности, либо право пользования, в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 № 42-ФЗ "Об опеке и попечительстве", руководствуясь Уставом города Назарово,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке выдачи предварительных разрешений на совершение сделок с недвижимым имуществом, на которое несовершеннолетние имеют право собственности, либо право пользования (далее - Положение), согласно приложению.

2. Управлению образования (Генеральному Д.) обеспечить деятельность по защите прав несовершеннолетних для решения вопросов, предусмотренных Положением, в случаях обнаружения фактов нарушения имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних.

3. Опубликовать данное постановление в газете «Советская Причулымская».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Главы города Потанину Г. В.

Глава города



С. А. Сетов

Вх _____

Руководитель администрации г. Назарово

От.гр. _____

проживающей(его) по адресу: _____

т. _____

З А Я В Л Е Н И Е

Прошу Вас дать разрешение на отказ от принадлежащего мне, мо (ей, его, их) сыну, дочери, детям _____

(ФИО, дата рождения)

_____ права преимущественной покупки жилого помещения (доли квартиры, жилого дома) по адресу: _____

_____ ,
общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., при наличии в собственности у меня, несовершеннолетн (его, ей, их), жилого помещения (доли жилого помещения, квартиры, жилого дома) по адресу: _____ ,

_____ об
щей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., принадлежащего

Согласие всех заинтересованных сторон имеется, имущественные права и интересы ущемлены не будут.

Дата _____

Паспорт _____

Подпись

Прошу:

Вх _____

Руководителю администрации г.Назарово

От.гр. _____

проживающей(его) по адресу: _____

т. _____

З А Я В Л Е Н И Е

Прошу Вас разрешить совершение сделки купли-продажи (обмена) _____
комнатной квартиры (жилого дома) по адресу: _____

_____ ,
общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., принадлежащей мне, моему
(моей) сыну, дочери, мужу, жене, матери, отцу, сестре, брату и.т.д. _____

_____ ,
на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права, договор
купи-продажи, договор дарения, договор обмена, свидетельство о праве на наследство,
завещание, договор на передачу квартиры в
собственность _____

_____ ,
с одновременной покупкой (обменом, наличием, дарением) _____ комнатной
квартиры (жилого дома) по адресу:

_____ ,
общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., принадлежащей (его) на
праве собственности _____

Согласие всех заинтересованных сторон имеется, имущественные права и интересы
ущемлены не будут.

Обязуюсь в соответствии с установленным законодательством РФ сроком с момента
выдачи разрешения на совершение сделки предоставить в органы опеки и попечительства
г.Назарово копии договора купли-продажи (дарения, обмена, справки о постановке на
регистрационный учет)

Дата _____

Паспорт _____

Подпись

Прошу: