

ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ПО ЗАЩИТЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ В ЧАСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛЬЯ

В части 1 статьи 27 Конвенции ООН о правах ребенка провозглашено право ребенка на уровень жизни, необходимый для его всестороннего развития, в контексте которого находится реализация имущественных прав.

Защита имущественных и жилищных прав и интересов несовершеннолетних - одно из важнейших направлений работы органов опеки и попечительства. Защищая имущественные интересы несовершеннолетних органы опеки и попечительства руководствуются ст.ст. 26, 28, 37, 292 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), ст.60 Семейного кодекса РФ (далее - СК РФ), ст. 72 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), ст.ст. 19-21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее - ФЗ-48). Вышеназванные статьи вменяют в обязанность законным представителям несовершеннолетних во всех случаях совершения сделок с их имуществом получать предварительное разрешение органов опеки и попечительства.

В соответствии с п.3 ст. 60 СК РФ право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется ст.ст. 26 и 28 ГК РФ. Как следует из п.1 ст. 28 ГК РФ, за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

К сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные п.2 и п.3 ст. 37 ГК РФ. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (ст. 37 ГК РФ). В соответствии с п.1 и п.2 ст.37 ГК РФ доходы, причитающиеся ребенку от управления его имуществом, расходуются исключительно в интересах несовершеннолетнего, а порядок управления имуществом определяется ФЗ-48. Следовательно, ст.ст. 19-21 ФЗ-48 определяют порядок управления (распоряжения) имуществом всех категорий несовершеннолетних детей - как подопечных, так и имеющих родителей. В соответствии с п. 2 ст. 19 ФЗ-48, органы опеки и попечительства дают разрешения и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имущества подопечных, из смысла ст.37 ГК РФ - и детей, имеющих родителей.

В Алтайском крае в соответствии с законом Алтайского края от 25.12.2007 № 149-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями в сфере организации и осуществления деятельности по опеке и попечительству над детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей» органы местного самоуправления

муниципальных районов и городских округов наделены следующими государственными полномочиями в сфере организации и осуществления деятельности по опеке и попечительству по данному направлению работы:

дача предварительного разрешения (согласия) родителям (законным представителям) на совершение сделок по отчуждению имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, в том числе по обмену или дарению, сдаче его внаем (в аренду), предоставлению в безвозмездное пользование или в залог (ипотеку), разделу имущества несовершеннолетнего или выделу из него долей, сделок, влекущих отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества несовершеннолетнего;

дача предварительного согласия на обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений;

выдача предварительного разрешения на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), на совершение сделок, влекущих за собой утрату принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, или вынесение мотивированного отказа в выдаче такого разрешения.

Следует отметить, что несовершеннолетние могут быть причастны к совершению сделок с жилыми помещениями в следующих случаях:

жилое помещение приватизировано, и ребенок включен в договор передачи жилья в собственность;

жилое помещение приватизировано, но ребенок не включен в соответствующие документы, однако, на момент приватизации имел равные с собственником права;

ребенок включен в число собственников по договору купли-продажи, мены, дарения или является единственным собственником, т.е. договор оформлен на его имя;

ребенок является наследником или одним из наследников жилого помещения и имеется соответствующее свидетельство о праве на наследство;

ребенок является нанимателем жилого помещения по договору социального найма либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

При рассмотрении обращений граждан по отчуждению жилья, в котором ребенок является собственником (сособственником), нанимателем жилого помещения по договору социального найма либо

членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, орган опеки и попечительства руководствуется следующими принципами:

приоритетность наилучшей защиты прав и интересов несовершеннолетних при отчуждении и приобретении семьями жилья, одновременное приобретение ребенку другого равноценного жилья при отчуждении имеющейся у него площади, особый контроль за сохранностью жилищных прав детей при заключении сделок гражданами из «группы риска», обязательный контроль осознанности, добровольности, понимания юридических последствий сделок с жильем родителями и детьми старше 14 лет, коллегиальное рассмотрение особо сложных и конфликтных сделок с жильем.

Одним из существенных условий для получения такого предварительного разрешения является согласие обоих родителей и несовершеннолетнего в возрасте старше 14 лет. Мнение другого родителя не учитывается, если его родительские права прекращены или ограничены в случаях, предусмотренных действующим законодательством (лишение родительских прав, ограничение родительских прав, ребенок усыновлен другими лицами и решение суда вступило в законную силу) или другой родитель признан в судебном порядке умершим, безвестно отсутствующим, недееспособным. Во всех остальных случаях родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей (ст.61 СК РФ).

Заявление подается родителями лично в органы опеки и попечительства по месту жительства несовершеннолетних, им разъясняются правовые последствия уклонения от исполнения данных обязательств по обеспечению детей равноценным жилым помещением. В том случае, если у другого родителя нет возможности лично присутствовать при подаче заявления в органы опеки и попечительства другим родителем, он может направить в их адрес письменное мнение по вопросу отчуждения жилья ребенка, при этом подпись должна быть удостоверена нотариально (во избежание предоставления заинтересованными лицами подложного документа). Если другой родитель выразит несогласие на совершение сделки, заявителю будет направлен письменный мотивированный отказ со ссылкой на мнение другого родителя. Этот отказ может быть обжалован в судебном порядке.

Заявление о предоставлении предварительного разрешения на отчуждение жилого помещения подаётся родителями (законными представителями) в органы опеки и попечительства по месту жительства ребенка, а не по месту нахождения имущества (например, если ребенок зарегистрирован в Алтайском районе, а квартира находится в г. Бийске, необходимо обращаться в органы опеки и попечительства Алтайского района, а если ребенок зарегистрирован в г. Бийске - в органы опеки и попечительства г. Бийска).

При рассмотрении данных вопросов органы опеки и попечительства принимают во внимание рекомендательные письма Министерства образования РФ от 20 февраля 1995 г. № 09-м «О защите жилищных прав несовершеннолетних», от 9 июня 1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних».

Для упорядочения деятельности по данному направлению предлагаем примерный перечень документов, которые должны предоставлять заявители (законные представители детей) в органы опеки и попечительства, разработанные на основании вышеуказанных писем и сложившейся практики работы органов опеки и попечительства края, и образцы предварительных разрешений органов опеки и попечительства.

Для получения разрешения на совершение сделки купли-продажи жилого помещения, где собственником (сособственником) является ребенок, необходимо предоставить следующие документы:

- паспорт законного представителя (его копию), опекунам (попечителям) кроме паспорта необходимо предоставить постановление об учреждении опеки, удостоверение опекуна (их копии),
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего (его копию) и паспорт для несовершеннолетних старше 14 лет (его копию),
- выписки из домовой книги и лицевого счета по месту продажи и месту покупки жилья,
- правоустанавливающие документы (свидетельства о государственной регистрации права, договоры) на жилое помещение по месту продажи и месту покупки (и их копии), при покупке жилого дома, расположенного на земельном участке - технические характеристики дома (выписку из технического паспорта), правоустанавливающие документы на земельный участок, кадастровый паспорт земельного участка,
- заявление родителя (законного представителя) пишется лично в органах опеки и попечительства при предъявлении паспорта,
- несовершеннолетние старше 14 лет пишут заявление лично (при предъявлении паспорта),
- при совершении покупки жилого помещения с использованием средств ипотечного кредитования необходимо предоставить письмо банка (ипотечного агентства) о намерении предоставить кредит,
- при совершении сделки покупки жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала, необходимо предоставить копию сертификата на материнский (семейный) капитал.

Для получения разрешения на приватизацию жилья без участия несовершеннолетнего необходимо предоставить следующие документы:

- ордер (или договор социального найма) на приватизируемое жилье (его копию),
- выписки из домовой книги и лицевого счета на приватизируемое жилье (их копии),
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего (его копию),
- в случае, если несовершеннолетний участвовал ранее в приватизации жилья, необходимо предоставить справку БТИ об участии в приватизации жилья и документы на право собственности ребенка (и их копии),
- в случае, если ребенок зарегистрирован и проживает с одним из родителей по другому адресу, необходимо предоставить выписку из домовой книги и лицевого счета по адресу постоянной регистрации (их копии),
- заявление от родителей (законных представителей) несовершеннолетнего пишется лично в органах опеки и попечительства при наличии паспорта),
- несовершеннолетние старше 14 лет пишут заявление лично (при предъявлении паспорта).

Для получения разрешения на приватизацию жилья, с включением в число собственников несовершеннолетнего, необходимо предоставить следующие документы:

- ордер (или договор социального найма) на приватизируемое жилье (его копию),
- выписки из домовой книги и лицевого счета на приватизируемое жилье (их копии),
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего (его копию),
- справку БТИ о неучастии несовершеннолетнего в приватизации жилых помещений по месту проживания ребенка,
- заявление-согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения (пишется лично в органах опеки и попечительства при наличии паспорта),
- заявление от родителей (законных представителей) несовершеннолетнего пишется лично в органах опеки и попечительства (при наличии паспорта),
- несовершеннолетние старше 14 лет пишут заявление лично (при предъявлении паспорта).

Для получения разрешения на совершение сделки перераспределения долей в праве собственности на жилое помещение, где собственником доли является ребенок, необходимо предоставить следующие документы:

- паспорт законного представителя (его копию), опекунам (попечителям) кроме паспорта необходимо предоставить постановление об учреждении опеки, удостоверение опекуна (их копии),
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего (его копию) и паспорт для несовершеннолетних старше 14 лет (его копию),
- выписки из домовой книги и лицевого счета по месту совершения сделки и месту жительства несовершеннолетнего,
- правоустанавливающие документы (свидетельства о государственной регистрации права, договоры) на жилое помещение по месту совершения сделки (и их копии, технические характеристики на жилые помещения, где совершается перераспределение долей,
- согласие заинтересованных лиц, оформленное в виде заявления,
- заявление родителя (законного представителя) пишется лично в органах опеки и попечительства при предъявлении паспорта,
- несовершеннолетние старше 14 лет пишут заявление лично (при предъявлении паспорта).

**Для получения разрешения
на отказ от преимущественного права покупки доли жилого
помещения от имени несовершеннолетнего ребенка,
являющегося собственником, необходимо предоставить
следующие документы:**

- паспорт законного представителя (его копию), опекунам (попечителям) кроме паспорта необходимо предоставить постановление об учреждении опеки, удостоверение опекуна (их копии),
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего (его копию) и паспорт для несовершеннолетних старше 14 лет (его копию),
- правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности несовершеннолетнего ребенка (их копии),
- правоустанавливающие документы на продаваемую долю (их копии),
- заявление родителя (законного представителя) пишется лично в отделе по охране прав детства при предъявлении паспорта,
- заявление несовершеннолетнего в возрасте старше 14 лет пишется лично при предъявлении паспорта.

При возникновении спорной ситуации специалисты органов опеки и попечительства имеют право в интересах несовершеннолетних запросить у заявителей дополнительные документы (например, нотариальное обязательство родителей о выделении ребенку равноценной доли в другом жилом помещении после снятия обременения, в случае перечисления денежных средств на личный счет ребенка - реквизиты этого счёта и т.д.).

В случае выезда граждан на постоянное место жительства за пределы Российской Федерации им необходимо представить приглашение (вызов) на постоянное место жительства, а также загранпаспорта с открытыми постоянными визами. При предоставлении указанных документов органами опеки и попечительства выдается предварительное разрешение на отчуждение жилого помещения без обременения.

В соответствии с п.3 ст.21 ФЗ-48 предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения предоставляются заявителю (родителю, опекуну или попечителю) в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения. Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке родителем, опекуном, попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором.

Используемое законодательство

Гражданский кодекс Российской Федерации

Статья 26. Дееспособность несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет

1. Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при ее последующем письменном одобрении его родителями, усыновителями или попечителем.

2. Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей и попечителя:

- 1) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;
- 2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;
- 3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные организации и распоряжаться ими; (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ)
- 4) совершать мелкие бытовые сделки и иные сделки, предусмотренные пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса.

По достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах.

3. Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам, совершенным ими в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей

статьи. За причиненный ими вред такие несовершеннолетние несут ответственность в соответствии с настоящим Кодексом.

4. При наличии достаточных оснований суд по ходатайству родителей, усыновителей или попечителя либо органа опеки и попечительства может ограничить или лишить несовершеннолетнего в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет права самостоятельно распоряжаться своими заработком, стипендией или иными доходами, за исключением случаев, когда такой несовершеннолетний приобрел дееспособность в полном объеме в соответствии с пунктом 2 статьи 21 или со статьей 27 настоящего Кодекса.

Статья 28. Дееспособность малолетних

1. За несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

О применении абзаца второго пункта 1 статьи 28 см. Определение Конституционного Суда РФ от 06.03.2003 N 119-0.

К сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

2. Малолетние в возрасте от шести до четырнадцати лет вправе самостоятельно совершать:

- 1) мелкие бытовые сделки;
- 2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;
- 3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

3. Имущественную ответственность по сделкам малолетнего, в том числе по сделкам, совершенным им самостоятельно, несут его родители, усыновители или опекуны, если не докажут, что обязательство было нарушено не по их вине. Эти лица в соответствии с законом также отвечают за вред, причиненный малолетними.

Статья 37. Распоряжение имуществом подопечного

1. Доходы подопечного, в том числе суммы алиментов, пенсий, пособий и иных предоставляемых на его содержание социальных выплат, а также доходы, причитающиеся подопечному от управления его имуществом, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно, расходуются опекуном или попечителем исключительно в интересах подопечного и с предварительного

разрешения органа опеки и попечительства. Без предварительного разрешения органа опеки и попечительства опекун или попечитель вправе ежемесячно расходовать на содержание подопечного его денежные средства в пределах установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации. (в ред. Федеральных законов от 24.04.2008 N 49-ФЗ, от 30.11.2011 N 363-ФЗ)

2. Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного. (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ)

Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным законом "Об опеке и попечительстве" (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2012 N 302-ФЗ со 2 марта 2015 года статья 37 будет дополнена пунктом 4 следующего содержания:

4. Опекун распоряжается имуществом гражданина, признанного недееспособным, основываясь на мнении подопечного, а при невозможности установления его мнения - с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности."

3. 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.

Статья 292. Права членов семьи собственников жилого помещения

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (абзац

введен Федеральным законом от 15.05.2001 N 54-ФЗ, в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (в ред. Федеральных законов от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

3. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Пункт 4 статьи 292 ГК РФ Постановлением Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 N 13-П признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

4. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

Семейный кодекс Российской Федерации

Статья 60. Имущественные права ребенка

1. Ребенок имеет право на получение содержания от своих родителей и других членов семьи в порядке и в размерах, которые установлены разделом V настоящего Кодекса.

2. Суммы, причитающиеся ребенку в качестве алиментов, пенсий, пособий, поступают в распоряжение родителей (лиц, их заменяющих) и расходуются ими на содержание, воспитание и образование ребенка.

Суд по требованию родителя, обязанного уплачивать алименты на несовершеннолетних детей, вправе вынести решение о перечислении не более пятидесяти процентов сумм алиментов, подлежащих выплате, на счета, открытые на имя несовершеннолетних детей в банках.

3. Ребенок имеет право собственности на доходы, полученные им, имущество, полученное им в дар или в порядке наследования, а также на любое другое имущество, приобретенное на средства ребенка.

Право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. Ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка. Дети и родители, проживающие совместно, могут владеть и пользоваться имуществом друг друга по взаимному согласию.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся защиты жилищных прав несовершеннолетних, см. Жилищный кодекс РФ, Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1, Федеральный закон от 21.12.1996 N 159-ФЗ.

5. В случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются гражданским законодательством.

Жилищный кодекс РФ

Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

2. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения,

предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

3. Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

4. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений. Предоставление заявителям решений органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия может осуществляться через многофункциональный центр (в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ).

5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований части 1 статьи 70 настоящего Кодекса.

Федеральный закон РФ от 24.04.2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»

Статья 19. Распоряжение имуществом подопечных

1. Общие правила распоряжения имуществом подопечных устанавливаются Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Органы опеки и попечительства дают опекунам и попечителям разрешения и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных.

3. Опекун вправе вносить денежные средства подопечного, а попечитель вправе давать согласие на внесение денежных средств

подопечного только в кредитные организации, не менее половины акций (долей) которых принадлежат Российской Федерации. Расходование денежных средств подопечного, внесенных в кредитные организации, осуществляется с соблюдением положений гражданского законодательства о дееспособности граждан и положений пункта 1 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Опекун не вправе заключать кредитный договор и договор займа от имени подопечного, выступающего заемщиком, а попечитель не вправе давать согласие на заключение таких договоров, за исключением случаев, если получение займа требуется в целях содержания подопечного или обеспечения его жилым помещением. Кредитный договор, договор займа от имени подопечного в указанных случаях заключаются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. При подаче заявления о выдаче разрешения опекун или попечитель обязан указать, за счет какого имущества будет исполнено заемное обязательство.

5. Имущество подопечного не подлежит передаче в заем, за исключением случая, если возврат займа обеспечен ипотекой (залогом недвижимости).

6. Опекун не вправе заключать договор о передаче имущества подопечного в пользование, а попечитель не вправе давать согласие на заключение такого договора, если срок пользования имуществом превышает пять лет. В исключительных случаях заключение договора о передаче имущества подопечного в пользование на срок более чем пять лет допускается с предварительного разрешения органа опеки и попечительства при наличии обстоятельств, свидетельствующих об особой выгоде такого договора, если федеральным законом не установлен иной предельный срок.

Статья 20. Особенности распоряжения недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному

1. Недвижимое имущество, принадлежащее подопечному, не подлежит отчуждению, за исключением:

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 подопечного;

3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих подопечному, при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

2. Для заключения в соответствии с частью 1 настоящей статьи сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства, выданное в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона.

3. При обнаружении факта отчуждения жилого помещения подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства применяются правила части 4 статьи 21 настоящего Федерального закона.

Статья 21. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства, затрагивающее осуществление имущественных прав подопечного

1. Опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, в том числе при:

- 1) отказе от иска, поданного в интересах подопечного;
- 2) заключении в судебном разбирательстве мирового соглашения от имени подопечного;
- 3) заключении мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором подопечный является взыскателем.

2. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется в случаях выдачи доверенности от имени подопечного.

3. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства, предусмотренное частями 1 и 2 настоящей статьи, или отказ в выдаче такого разрешения должны быть предоставлены опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения. Отказ органа опеки и попечительства в выдаче такого разрешения должен быть мотивирован. Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут быть

оспорены в судебном порядке опекуном или попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором.

4. При обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. При расторжении такого договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

5. Правила, установленные частью 3 настоящей статьи, применяются также к выдаче органом опеки и попечительства согласия на отчуждение жилого помещения в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации.