

Перечень документов для получения предварительного разрешения на сделки с недвижимым имуществом несовершеннолетних

ВНИМАНИЕ!! Все документы, за исключением заявлений, предоставляются в оригинале с ксерокопиями.

Заявитель лично подает в орган опеки и попечительства по месту регистрации несовершеннолетнего (жительства, пребывания), по месту нахождения личного дела (для подопечного) заявление с просьбой выдать предварительное разрешение на совершение сделок с имуществом несовершеннолетнего с приложением документов, подтверждающих право заявителя действовать (давать согласие несовершеннолетним) от имени несовершеннолетних (далее - заявление):

1) заявления обоих родителей о согласии на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних (Приложение №1). При отсутствии родителей (одного из них) предоставляются: справка из органов записи актов гражданского состояния, подтверждающая, что сведения об отце ребенка внесены на основании заявления матери ребенка; вступившее в законную силу решение суда о лишении родительских прав родителей (родителя); вступившее в законную силу решение суда о признании родителей (родителя) недееспособным; документы, подтверждающие уклонение родителей (родителя) от воспитания и содержания ребенка без уважительных причин (справка о задолженности из органа судебных приставов); документы, свидетельствующие о невозможности установления места нахождения родителей (второго родителя); свидетельство о смерти.

2) заявление несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет о согласии на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних (Приложение №2).

6.2. Заявитель подтверждает своей подписью с проставлением даты подачи заявления достоверность указанных в нем сведений, а также осведомленность об ответственности за представление недостоверных сведений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Документами, необходимыми для предоставления предварительного разрешения, которые заявитель предоставляет в орган опеки и попечительства совместно с заявлением являются:

1) копия свидетельства о рождении несовершеннолетнего;

2) копии паспортов с регистрацией родителей (законных представителей) и несовершеннолетнего, достигшего 14 лет; свидетельство о регистрации по месту пребывания несовершеннолетнего (не достигшего 14 лет);

3) согласия на обработку персональных данных физических лиц, не являющихся заявителями и сведения о которых указаны в заявлении и приложенных к нему документах. Не требуется согласие на обработку персональных данных лиц, признанных безвестно отсутствующими, находящихся в розыске, место нахождения которых не установлено уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Дополнительно предоставляются:

в случае отчуждения недвижимого имущества:

1) копии правоустанавливающих документов на отчуждаемое и на приобретаемое (приобретенное) имущество, выписка ЕГРН (срок действия 1 месяц);

2) копия технического паспорта объекта недвижимости на зарегистрированное имущество до 2000 года, с приложением документа, подтверждающего право собственности.

3) копии предварительных договоров купли-продажи, мены, долевого участия в строительстве и других договоров на отчуждаемое и приобретаемое имущество (в случае необходимости);

4) справка о степени готовности объекта капитального строительства (не менее 80 %) и предполагаемом сроке ввода его в эксплуатацию в свободной форме с живой печатью застройщика, согласно 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»;

5) если квартира (имущество) находится в залоге у кредитной организации (банка), необходим документ (согласие) в свободной форме от кредитной организации (банка) на отчуждение имущества, либо выделении в жилом помещении долей;

в случае разрешения органа опеки и попечительства на залог имущества, принадлежащего (либо которое будет принадлежать) несовершеннолетнему, от кредитной организации (банка) необходимо согласие на предоставление кредита в свободной форме.

в случае зачисления денежных средств от продажи объекта недвижимого имущества на банковский счет - копия договора об открытии счета на имя несовершеннолетнего в кредитной организации.

в случае изменении долей имущества:

1) свидетельства о смерти наследодателя;

2) информационное письмо в свободной форме от нотариуса с указанием размера долей наследуемого имущества несовершеннолетнего;

3) копии правоустанавливающих документов на наследственное имущество (указанные документы требуются в случае отсутствия сведений в Едином государственном реестре недвижимости);

4) проект соглашения о разделе наследственного имущества.

Обращаем ваше внимание!

- В указанный выше перечень документов могут вноситься изменения и дополнения в зависимости от характера сделки. Все документы, поступающие на рассмотрение в орган опеки и попечительства, не должны иметь просроченные даты выдачи. Документы не возвращаются заявителям и хранятся в отделе опеки, попечительства. Сделка, оформленная без предварительного разрешения органа опеки и попечительства, считается не действительной.

- Заявления законных представителей несовершеннолетнего, а также заявления детей, достигших возраста 14 лет, оформляются на приеме в органе опеки и попечительства при предоставлении полного пакета документов. Личное присутствие обоих родителей, а также детей, достигших возраста 14 лет, в органе опеки и попечительства, обязательно! Расторжение брака между родителями несовершеннолетнего и раздельное проживание в течение длительного времени, а также регистрация одного из родителей по другому адресу не являются основанием для отказа в написании заявления.

- Прием документов осуществляется исключительно от законных представителей детей, т.е. родителей, опекунов (попечителей). Прием документов от посредников не производится.

- Срок рассмотрения заявлений составляет 15 рабочих дней со дня их поступления и регистрации (при этом, в качестве уважительных причин для ускорения подготовки Постановления не учитываются: истекающие сроки предоставляемых к рассмотрению документов, истекающие сроки внесения задатков, залогов за квартиры, какие-либо устные или письменные договоренности между сторонами, нотариусами, фирмами и др.).

Информация для родителей, опекунов (попечителей)

при совершении сделок с имуществом несовершеннолетнего

В соответствии со ст. 60 Семейного 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).

В соответствии со ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным законом «Об опеке и попечительстве».

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.

В соответствии со ст. 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна).

Исходя из вышеизложенного, в соответствии с действующим законодательством, при продаже недвижимого имущества несовершеннолетнего одновременное наделение ребенка другим недвижимым имуществом путем заключения договора дарения НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.

от _____
(фамилия, имя, отчество)
паспорт _____,
(серия, номер)
выдан _____
(кем, когда)
Зарегистрированного(ой) по адресу:

(официальная регистрация)
Проживающего(ей) по адресу:

(фактическое проживание)
телефон _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу дать предварительное разрешение на совершение сделки (купли-продажи, обмена, залога, мены) _____,
(указать вид объекта недвижимости: квартира, дом, комната, земельный участок, гараж)
расположенной/ого по адресу: _____

общей площадью _____, жилой площадью _____, в _____,
(доля в праве) (собственник, сособственник)
принадлежащей несовершеннолетнему(-ей, -им) _____
(Ф.И.О. ребенка/детей с указанием даты рождения)

на основании _____
(правоустанавливающий документ)

в связи с _____
(указать причину совершения сделки)
с оформлением _____ договора (купли-продажи, мены, залога)

_____,
(вид объекта недвижимости: квартира, дом, комната, земельный участок, гараж)
общей площадью _____, жилой площадью _____, расположенной(ого) по адресу:

с оформлением _____ на имя несовершеннолетнего(-ей)(-их)
(доля в праве /собственность)

(Ф.И.О., дата рождения полностью)

Обязуюсь (купить /подарить и оформить) и предоставить в орган опеки и попечительства сведения о новом имуществе несовершеннолетнего в течении 4 месяцев с даты выдачи разрешения на отчуждение имущества.

Согласие всех заинтересованных лиц имеется, жилищные права и интересы несовершеннолетнего будут соблюдены.

Информация о лицах, проживающих совместно с заявителем _____

" ____ " _____ 20__ г.

_____ (_____)
(подпись)

От _____
(ФИО несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет)
проживающего по адресу _____

_____ документ, удостоверяющий личность _____
(вид документа)

_____ серия, номер, кем и когда выдан)
Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас выдать предварительное разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки (купли-продажи, обмена, залога, мены) _____

(вид объекта недвижимости (квартира, дом, комната, земельный участок, гараж)
общей площадью _____, жилой площадью _____, расположенной(ого) по адресу: _____

_____ в _____, принадлежащей мне на основании _____
(доля в праве/собственность) (основание возникновения права)

в связи с _____
(указать причину совершения сделки)

с оформлением договора (купли-продажи, мены, залога) _____
(вид объекта недвижимости (квартира, дом, комната, земельный участок, гараж)

общей площадью _____, жилой площадью _____, расположенной(ого) по адресу: _____

с оформлением _____ на мое имя.
(доля в праве/собственность)

Информация о лицах, проживающих совместно со мной _____

Я, _____,
(Фамилия, имя, отчество законного представителя)

документ, удостоверяющий личность _____

(вид документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

являющийся законным представителем несовершеннолетнего(их) не возражаю/возражаю против получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки моим подопечным.

Я, даю согласие на обработку и использование персональных данных, содержащихся в настоящем заявлении и в представленных мною документах. " _____ " _____ 20 _____ г.
_____ (_____) (подпись)

Я, _____,
документ, удостоверяющий личность _____

(Фамилия, имя, отчество второго законного представителя)

(вид документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

являющийся законным представителем несовершеннолетнего(их) не возражаю/возражаю против получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки моим подопечным.

" _____ " _____ 20 _____ г. _____ (_____) (подпись)