Прокуратура разъясняет:

Статьей 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) установлено, что к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные п.п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ о распоряжении имуществом подопечного, в том числе об отсутствии права без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества, влекущую отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного. Аналогичное правило закреплено в ч.3 ст. 60 Семейного кодекса РФ об имущественных правах ребенка.

В силу ст. 6 Федерального закона РФ «Об опеке и попечительстве», а также Закона Санкт-Петербурга «О наделении органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге отдельными государственными полномочиями Санкт-Петербурга по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству, назначению и выплате денежных средств на содержание детей, находящихся под опекой или попечительством, и денежных средств на содержание детей, переданных на воспитание в приемные семьи, в Санкт-Петербурге», функции органов опеки и попечительства в городе выполняют органы местного самоуправления.

Как правило, для решения вопроса о согласовании сделки по распоряжению недвижимым имуществом несовершеннолетних органам опеки и попечительства требуются следующие документы:

- заявление родителей (обоих) или лиц, их заменяющих о разрешении совершения сделки;

- копии паспортов родителей;

- копии свидетельства о браке;

- копии свидетельств о рождении детей;

- копии финансовых лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и места покупки (обмена) жилых помещений;

- копии свидетельств о собственности на жилое помещение, отдельно с места продажи и с места покупки (обмена);

- копия справки из налоговой инспекции, подтверждающая отсутствие задолженности по уплате налога на недвижимость;

- заявление несовершеннолетнего старше 14 лет о согласии на данную сделку;

- справки об оценочной стоимости жилых помещений и кадастровые паспорта;

- формы 7 и 9 с места регистрации несовершеннолетнего;

- после заключения договора по отчуждению жилой площади – его копия.

Органы опеки и попечительства могут потребовать и иные документы.

Письмом Министерства образования РФ от 20.02.1995 г. № 09-М не рекомендовано одобрять сделки, при которых производится покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершать сделки по залогу помещений (ипотека) в силу большего риска потери имеющейся площади.

Однако, решение органов опеки и попечительства по согласованию сделки отчуждения объекта недвижимости, принадлежащего в т.ч. несовершеннолетнему, принимается в каждом случае индивидуально.

Отказ органа опеки и попечительства в согласовании сделки может быть обжалован в судебном порядке.