

## МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО  
от 20 февраля 1995 г. N 09-М

### О ЗАЩИТЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

Министерство образования РФ доводит до сведения, что в статьи 2, 3, 7, 11 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" Федеральным законом от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" внесены изменения и дополнения. Органам управления образованием при подготовке документов, связанных с приватизацией, а также сделками с жилыми помещениями, часть или вся площадь которых принадлежит несовершеннолетнему наравне с совершеннолетними членами семьи, необходимо строго руководствоваться статьей 133 КоБС РСФСР и ст. ст. 37, 292 ГК Российской Федерации, в соответствии с которыми требуется обязательное предварительное разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделок по отчуждению (продаже, дарению, обмену и др.) жилой площади. Данное разрешение оформляется только в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления и подписывается руководителем данного органа.

Для решения наиболее сложных и спорных случаев, связанных с совершением сделок по отчуждению жилой площади несовершеннолетних, а также другим вопросам, затрагивающим права и законные интересы детей, министерство рекомендует создавать при органах местного самоуправления Советы (комиссии) по охране прав несовершеннолетних.

В целях всесторонней защиты жилищных прав несовершеннолетних их интересы при совершении сделки, связанной с отчуждением, обменом жилых помещений, должны представлять непосредственно родители или лица, их заменяющие (ст. 53 КоБС РСФСР).

Для более эффективной защиты прав несовершеннолетних, оставшихся без родительского попечения, целесообразно незамедлительно принимать меры к приватизации жилых помещений, на которых остались проживать исключительно несовершеннолетние, с возможностью дальнейшего использования жилого помещения в интересах несовершеннолетних (например, сдача в поднаем жилого помещения с обязательным зачислением средств на личный счет несовершеннолетнего). Продажу жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним, производить в исключительных случаях.

Для рассмотрения вопросов по отчуждению (купле - продаже, дарению, мене) жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, в том числе и несовершеннолетним, рекомендуем органам управления образованием запрашивать следующие документы:

- а) заявление родителей (обоих) либо лиц, их заменяющих, с просьбой о разрешении совершения сделки;
- б) запрос нотариуса о разрешении совершения сделки по месту нахождения жилых помещений;
- в) копии финансовых лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и места покупки (обмен) жилых помещений;
- г) копии свидетельств о собственности на жилое помещение, отдельно с места продажи и с места покупки (обмена);
- д) согласие несовершеннолетнего старше 16-летнего возраста проживать на жилой площади, приобретенной для него в результате сделки отчуждения жилой площади;
- е) копия справки из налоговой инспекции, подтверждающая отсутствие задолженности по уплате налога на недвижимость.

Прием документов для подготовки разрешения на совершение сделки должен осуществляться только при наличии запроса и всех необходимых документов.

В случаях сделок с жилыми помещениями, находящимися в другом регионе (республике, крае, области), необходимо представить документ, подтверждающий разрешение на прописку (регистрацию) (форма 15), из ОВД по месту будущего проживания несовершеннолетнего.

Для совершения сделок с жилыми помещениями в г. г. Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях целесообразно истребовать письменное обязательство каждого собственника (заверенное нотариусом) о выписке его и проживающих с ним членов семьи с занимаемой жилой площади.

В случае, когда с просьбой об отчуждении жилой площади (продаже, обмене и т.д.) обращаются собственники жилого помещения (владельцы дома, квартиры в ЖК, ЖСК), органы опеки и попечительства не вправе требовать обязательного включения в число собственников (сособственников) жилой площади несовершеннолетних членов семьи при даче согласия на отчуждение такого жилого помещения (часть четвертая ст. 292 ГК Российской Федерации).

Однако в обязательном порядке должно быть закреплено право несовершеннолетних членов семьи собственника (сособственника) на проживание и пользование вновь приобретаемым жилым помещением.

Копии договоров по отчуждению жилой площади должны представляться в органы опеки и попечительства в месячный срок с момента выдачи разрешения на совершение сделки. Не рекомендуется одобрять сделки, при которых производится покупка квартиры в рассрочку при

одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершать сделки по залогу помещений в силу большего риска потери имеющейся площади.

В связи с увеличением объема работы по защите имущественных прав несовершеннолетних министерство рекомендует вводить дополнительные ставки специалистов по охране детства в органы управления образованием или устанавливать надбавки специалистам по охране детства за увеличение объема работы в соответствии с п. 5 Постановления Президиума Верховного Совета Российской Федерации и Правительства Российской Федерации от 30 декабря 1992 г. N 4249-1/1042 "Об упорядочении оплаты труда работников органов представительной и исполнительной власти".

Первый заместитель  
Министра образования  
Российской Федерации  
В.А.БОЛОТОВ