МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 20 февраля 1995 года N 09-М

О защите жилищных прав несовершеннолетних

Министерство образования РФ доводит до сведения, что в [статьи 2](http://docs.cntd.ru/document/9003425), 3, [7](http://docs.cntd.ru/document/9003425), [11 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/9003425) [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"](http://docs.cntd.ru/document/9008418) внесены изменения и дополнения. Органам управления образованием при подготовке документов, связанных с приватизацией, а также сделкам с жилыми помещениями, часть или вся площадь которых принадлежит несовершеннолетнему наравне с совершеннолетними членами семьи, необходимо строго руководствоваться [статьей 133 КоБС](http://docs.cntd.ru/document/9005189)РСФСР и ст. [ст. 37](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [292 ГК Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), 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](http://docs.cntd.ru/document/9005189) 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 (приложение 2);

 в) копии финансовых лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и места покупки (обмена) 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](http://docs.cntd.ru/document/9027690)).

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

Приложение 1. Закон Российской Федерации о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации в редакции Федерального закона от 11 августа 1994 года N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации" "О ... (Извлечение)

Приложение 1

к письму Минобразования России

от 20 февраля 1995 года N 09-М

ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации в редакции
[Федерального закона  от  11  августа  1994  года N 26-ФЗ
"О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/9008418)
"О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

Извлечение

Статья 2. Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность, на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

 Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 15 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 15 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

 При этом в случае помещения несовершеннолетнего в детское или иное воспитательное учреждение соответствующего назначения администрация указанного учреждения, родители (усыновители) либо опекун над его имуществом, если таковой назначен, обязаны в течение шести месяцев со дня помещения несовершеннолетнего в указанное учреждение оформить договор передачи жилого помещения в его собственность и принять меры по распоряжению жилым помещением в интересах несовершеннолетнего.

 Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местных бюджетов. Статья 3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

 Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

 Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении сберегательного банка.

 Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома. Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

 Статья 7. Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном соответствующим Советом народных депутатов. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

 В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

 Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

 Статья 11. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

 Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Приложение 2. Примерные формы запрашиваемых документов

Приложение 2

к письму Минобразования России

от 20 февраля 1995 года N 09-М

     Наименование города                      Управление образования
                                                 (района, города)
     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Нотариус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Лицензия N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Управление юстиции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     В соответствии со [ст.113 КоБС](http://docs.cntd.ru/document/9005189) РСФСР нотариус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  просит  рассмотреть  вопрос  о  возможности
заключения договора (обмена,  купли-продажи)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  квартиры,
находящейся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
в числе  собственников  которой  (где  прописан)  несовершеннолетний
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ там же \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

     Без Вашего разрешения заключение договора невозможно.

     Нотариус г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 3. Заявление

Приложение 3

к письму Минобразования России

от 20 февраля 1995 года N 09-М

Заместителю главы администрации

                                     (района, города)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                     от гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                     прож.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                     паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

     Прошу Вас  разрешить  совершение  сделки купли-продажи (обмена)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-комнатной квартиры     по     вышеуказанному      адресу
общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,
принадлежащей мне    и    моему    несовершеннолетнему    сыну     -
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,  прописанному
там же на праве  собственности  (свидетельство  о  собственности  на
жилище N  \_\_\_\_\_\_\_),  с  одновременной  покупкой  \_\_\_\_\_\_\_\_\_-комнатной
квартиры по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,  жилой площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,
принадлежащей на праве собственности гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

     Согласие всех заинтересованных сторон имеется, имущественные и

жилищные права  и  интересы  несовершеннолетнего  ущемлены не будут.
Обязуюсь в соответствии с установленным законодательством Российской
Федерации сроком  с  момента  выдачи разрешения на совершение сделки
представить в орган опеки и попечительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(района, города) копии договоров купли-продажи.

     Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 4. Постановление (распоряжение) о купле-продаже жилой площади семьей

Приложение 4

к письму Минобразования России

от 20 февраля 1995 года N 09-М

                    ПОСТАНОВЛЕНИЕ (РАСПОРЯЖЕНИЕ)
     о купле-продаже жилой площади семьей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Рассмотрев заявление гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
прож.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   о  разрешении  совершения
сделки купли-продажи квартиры общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой
площадью -    \_\_\_\_\_\_\_\_\_    кв.м.,   принадлежащей    ему    и    его
несовершеннолетнему сыну - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года
рождения на  праве  собственности  (свидетельство о собственности на
жилище N \_\_\_\_\_),  учитывая,  что согласие всех заинтересованных  лиц
имеется и   имущественные    и    жилищные    права    и    интересы
несовершеннолетнего  не  ущемляются,  в  соответствии  с  ч.4 [ст.292
Гражданского Кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [ст. 133 КоБС](http://docs.cntd.ru/document/9005189) РСФСР

     разрешить гр.    продажу    \_\_\_\_\_\_\_-комнатной    квартиры    по
вышеуказанному адресу    при    условии    одновременной     покупки
\_\_\_\_\_\_\_-комнатной квартиры у гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
прож.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,
жилой площадью  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  кв.м.  с  предоставлением в установленный
законодательством Российской  Федерации  срок  в   орган   опеки   и
попечительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копий договоров купли-продажи.

     Заместитель главы
     администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)

Приложение 5. Постановление (распоряжение) о дарении жилой площади несовершеннолетнему(ней)

Приложение 5

к письму Минобразования России

от 20 февраля 1995 года N 09-М

                    ПОСТАНОВЛЕНИЕ (РАСПОРЯЖЕНИЕ)
          о дарении жилой площади несовершеннолетнему(ней)
            Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Рассмотрев заявление гражданки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
проживающей: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о разрешении совершения
                 (указывается адрес)
сделки  дарения  квартиры  (комнаты,  дома,  части  дома) по адресу:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  жилой площадью
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащей на праве собственности (свидетельство о
собственности на жилую площадь или завещание;  свидетельство о праве
собственности    по    закону)    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
ее совершеннолетней(ему) сыну(дочери) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_ дата  рождения  \_\_\_\_\_\_\_\_,  прописанному  по   месту   жительства
родителей (матери,  отца,  бабушки) и проживающему (прописанному) по
месту жительства (отца, матери) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

     Исходя из интересов несовершеннолетнего(ней) в соответствии с

ч.4 [ст.292  Гражданского  Кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690) и [ст.133 КоБС](http://docs.cntd.ru/document/9005189)
РСФСР разрешить гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
совершение сделки    дарения   от   имени   несовершеннолетнего(них)
\_\_\_\_\_\_\_\_-комнатной квартиры    (комнаты,    дома,    части    дома),
принадлежащей гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
с представлением в месячный срок  в  орган  опеки  и  попечительства
копии договора дарения.