**Информация**

Разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на государственную регистрацию договора продажи жилого помещения, если отчуждаемое жилое помещение или его часть находится в собственности несовершеннолетних, или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника**.**

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации для совершения сделок по отчуждению (продаже, дарению, обмену и др.) жилой площади, собственником, или одним из собственников которой является несовершеннолетний гражданин, требуется обязательное предварительное разрешение органов опеки и попечительства.

В соответствии со статьей 26 Гражданского кодекса Российской Федерации несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей [статьи,](consultantplus://offline/ref=E4C178E23FD1190CD4619EEDBB20E21FA31841E97D91F35DF5B522CEF3655BD7BA0140B2736D9BF8g4t2F) с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

В соответствии со статьей 28 Гражданского кодекса Российской Федерации за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 данной [статьи,](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=100164) могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 60](consultantplus://offline/ref=C0B5E57DB4F6189ECA891C7E78C30C6A1CD165D8628F00059B0CC9C2A53C76EE0022EA17CD5424j1b3I) Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом *подопечного*. А согласно пункта 2 статьи 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 действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.*

Полагаем, что в отношении несовершеннолетних собственников (сособственников) жилых помещений осталось неизменным требование о необходимости получения разрешения органов опеки и попечительства при совершении законными представителями сделок с недвижимостью. Цель этого правила - в сохранении имущества несовершеннолетнего собственника.

В том случае, если несовершеннолетний член семьи собственника обладает *правом пользования* жилым помещением, то в соответствии с [пунктом 4 статьи 292](consultantplus://offline/ref=C0B5E57DB4F6189ECA891C7E78C30C6A1CD26BDA688F00059B0CC9C2A53C76EE0022EA17CF5724j1bDI) Гражданского кодекса Российской Федерации разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки с недвижимым имуществом не требуется. Исключением из этого правила являются случаи, когда несовершеннолетний пользователь жилого помещения находится под опекой или попечительством, либо остался без родительского попечения, о чем стало известно органу опеки и попечительства.

Определенную ясность в вопрос, в каких именно случаях родителям либо опекунам необходимо получать согласие органа опеки и попечительства, а в каких случаях можно обойтись и без него, внес Конституционный Суд Российской Федерации. В своем Постановлении от 8 июня 2010 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой" (пункт 3.2) Конституционный Суд Российской Федерации указал, что правила [пункта 1 статьи 28](consultantplus://offline/ref=8E12C1B208D76FA1C1E2CC9CE9BA0A671F8C7D860B0184707C74743E3D28473DA3615047902465D5jEN5G) и [пункта 2 статьи 37](consultantplus://offline/ref=8E12C1B208D76FA1C1E2CC9CE9BA0A671F8C7D860B0184707C74743E3D28473DA3615047902466D2jEN7G) Гражданского кодекса Российской Федерации применяются лишь при отчуждении жилых помещений, принадлежащих самим несовершеннолетним. Из чего вытекает невозможность применения данных положений к сделкам по отчуждению жилых помещений, в отношении которых несовершеннолетние обладают имущественным правом проживания, а не правом собственности.