ОТКАЗ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО ОТ ПРАВА ПОКУПКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗАНИМАЕМОГО ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА (ПП. 3 П. 2 СТ. 3 ЗАКОНА № 169-27)

Законом Санкт-Петербурга от 05.04.2006 № 169-27 «О порядке и условиях продажи жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по принятию решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга гражданам и юридическим лицам целевым назначением, утвержденным распоряжением Жилищного комитета от 10.09.2019 № 1459-р определены порядок и условия продажи жилых помещений государственного жилищного фонда.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2006 № 903 «О продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга целевым назначением» решение о продаже гражданам жилых помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, принимает Жилищный комитет.

Согласно статье 673 ГК РФ по договору найма одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Согласно положениям статьи 677 ГК РФ в договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Такие граждане имеют равные с нанимателем права пользования жилым помещением.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 05.04.2006 № 169-27 продажа жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга осуществляется гражданам, занимающим жилые помещения по договорам найма, заключенным на основании решений органов государственной власти Санкт-Петербурга.

Таким образом, наниматель по договору найма, а также члены семьи, постоянно проживающие с нанимателем и включенные в договор найма, имеют равные права на приобретение жилого помещения по договору купли-продажи в порядке, предусмотренном подпунктом 3 пункта 2 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 05.04.2006 № 169-27.

Административным регламентом установлены порядок обращения и перечень необходимых документов для оказания государственной услуги по принятию Жилищным комитетом решения о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга гражданам и юридическим лицам целевым назначением, а также порядок предоставления государственной услуги.

Пунктом 2.6.3 Административного регламента установлен перечень документов, подлежащих представлению заявителем для предоставления государственной услуги. В частности, граждане представляют заявление о приобретении жилого помещения согласно приложению № 2 к Административному регламенту. Согласно пункту 2.9.5 Административного регламента непредставление заявителем документов, предусмотренных пунктом 2.6 Административного регламента, является основанием для отказа в предоставлении государственной услуги.

В связи с тем, что наниматель и члены его семьи, занимающие жилое помещение по договору найма, имеют равные права в отношении жилого помещения, в частности, право на его приобретение по договору купли-продажи, для предоставления государственной услуги таким гражданам необходимо обратиться за предоставлением государственной услуги совместно, представив соответствующее заявление.

По смыслу положений статьи 677 ГК РФ и подпункта 3 пункта 2 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 05.04.2006 № 169-27 граждане, занимающие жилые помещения

по договору найма, обращаются за предоставлением государственной услуги совместно, каждым членом семьи дается соответствующее волеизъявление.

Гражданин, имеющий право на приобретение жилого помещения, вправе отказаться от приобретения. При этом следует иметь в виду, что право покупки жилого помещения является имущественным правом. **Отказ от него от имени несовершеннолетнего уменьшает объем прав, принадлежащих несовершеннолетнему.**

Согласно части 1 статьи 28 ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени их родители, усыновители или опекуны.

В соответствии с пунктом 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные статьей 37 ГК РФ в части распоряжения имуществом подопечного. В соответствии с пунктом 2 статьи 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного. При этом порядок осуществления такого правомочия регламентируется Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – Закон № 48-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона № 48-ФЗ органы опеки и попечительства дают разрешения и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных.

Согласно подпункту 1.1 части 1 статьи 6 Закона № 48-ФЗ органы местного самоуправления могут наделяться законом субъекта Российской Федерации полномочиями по опеке и попечительству с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. В этом случае органы местного самоуправления являются органами опеки и попечительства.

Вопросы организации и деятельности органов опеки и попечительства определяются, в частности, Законом № 48-ФЗ, Семейным кодексом РФ, ГК РФ, Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ).

Частью 6 статьи 43 Закона № 131-ФЗ установлено, что глава местной администрации в пределах своих полномочий **издает постановления местной администрации по вопросам деятельности органа опеки и попечительства.**

Таким образом, оформление от имени несовершеннолетнего ребенка отказа от права покупки жилого помещения возможно только при условии выдачи законным представителям несовершеннолетней разрешения органа опеки и попечительства (в форме постановления местной администрации) на совершение отказа от права покупки.

Согласно части 3 статьи 21 Закона 48-ФЗ предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения должны быть предоставлены опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения. Отказ органа опеки и попечительства в выдаче предварительного разрешения должен быть мотивирован.