

## Государственное юридическое бюро разъясняет

**1. Вопрос.** У моего ребенка имеется доля в трехкомнатной квартире. По семейным обстоятельствам мы с супругом хотели продать эту квартиру и купить однокомнатную, но орган опеки и попечительства не разрешил нам этого сделать, поскольку доля ребенка в новой квартире по квадратным метрам уменьшится. Какие будут последствия, если мы совершим сделку без разрешения органа опеки и попечительства?

**Ответ.** В случае если в жилом помещении ребенку выделена доля, то указанная доля является его собственностью. Из положений Семейного кодекса Российской Федерации следует, что ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного.

Без такого разрешения опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение, в том числе сделок по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению).

Органы опеки и попечительства проверяют, соответствует ли сделка по отчуждению объекта недвижимости интересам несовершеннолетнего, не ущемляет ли его имущественные права или законные интересы.

Таким образом, без предварительного разрешения органа опеки и попечительства родители не вправе совершать сделку по отчуждению имущества ребенка.

Обращаем внимание, что покупаемое жилое помещение должно быть равноценным продаваемому жилому помещению во избежание ущемления имущественных прав или законных интересов ребенка.

В соответствии со статьей 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлены специальные основания для признания недействительными сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления.

Исходя из существующей правоприменительной практики предварительное разрешение на совершение сделки по продаже жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, как правило, выдается органами опеки и попечительства с условием одновременной покупки для него другого равноценного жилого помещения или по истечении определенного времени после продажи имеющегося жилого помещения.

Договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, без одновременного заключения «встречного» договора купли-продажи с приобретением жилого помещения на его имя

является оспоримым и может быть признан недействительным на основании статьи 173.1 ГК РФ.

**2. Вопрос.** Мой отец, перед смертью находясь в тяжелом состоянии, оформил договор дарения квартиры на брата. Брат на основании такого договора оформил квартиру в собственность. Брат через 2 месяца после смерти отца умер. Я не согласна, что договор дарения квартиры отец составил на брата, потому что отец перед смертью практически ничего не понимал и нас (родных) не узнавал. Сейчас квартира вошла в наследственную массу и в наследство хочет вступить супруга брата и трое его детей. Можно ли отменить договор дарения, чтобы квартиру исключили из наследства брата? Что для этого нужно сделать?

**Ответ.** Договор дарения признается недействительным по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации, в силу признания его таковым судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Одним из оснований является нарушение прав или охраняемых законом интересов лица, которое оспаривает договор дарения, в том числе, если указанный договор повлек неблагоприятные для лица последствия.

Сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Из вышеизложенного следует, что Вы вправе обратиться в суд с иском о признании договора дарения недействительным, исключении имущества из наследственной массы (брата), включении имущества в наследственную массу (отца).

Кроме того, Вам необходимо представить имеющиеся у Вас доказательства, подтверждающие, что в момент заключения договора дарения Ваш отец не был способен понимать значение своих действий. Такими доказательствами могут быть справки из медицинских учреждений, фотографии переписки и/или запись звонка с братом, свидетельские показания иных лиц.

Обращаем внимание, если Вы будете ссылаться на свидетельские показания необходимо присутствие свидетелей на судебном заседании.

**3. Вопрос.** Я узнал, что пенсионерам нотариусы бесплатно оформляют доверенность на представление их интересов в судах. Хотел бы узнать, так это или нет?

**Ответ.** Доверенность на представление интересов граждан в судах, государственных и муниципальных органах, организациях удостоверяются нотариусами бесплатно в том случае, если у гражданина имеется льготная категория (например, пенсионер, инвалид I, II, III группы, многодетный родитель и другие), и он обратился к адвокату или в государственное

юридическое бюро за получением бесплатной юридической помощи по случаю (вопросу), который предусмотрен законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также заключил с адвокатом или государственным юридическим бюро соглашение об оказании юридической помощи.

Доверенность – это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Доверенность на представление интересов необходима гражданину только в том случае, если ему нужен представитель, который будет представлять его интересы в судах, государственных и муниципальных органах, организациях.

Обращаем внимание, что нотариус удостоверяет доверенность бесплатно только в случаях установленных законодательством Российской Федерации и Республики Коми.

Например, к случаям, по которым законодательством Российской Федерации предусмотрено бесплатное удостоверение доверенности на представление интересов в судах, государственных и муниципальных органах, организациях на адвоката или государственное юридическое бюро, оказывающих бесплатную юридическую помощь, относятся вопросы:

- о расторжении, признании недействительными сделок с недвижимым имуществом;
- о взыскании алиментов;
- о возмещении вреда, причиненного смертью кормильца, увечьем или иным повреждением здоровья, связанным с трудовой деятельностью или с чрезвычайной ситуацией и другие.

Обращаем внимание, для того чтобы нотариус бесплатно удостоверил доверенность на представление интересов, гражданину необходимо предоставить нотариусу соглашение, заключенное с адвокатом либо государственным юридическим бюро.

К сведению сообщаем, что с полной информацией об оказании бесплатной юридической помощи в рамках государственной системы бесплатной юридической помощи на территории Республики Коми можно ознакомиться на официальном сайте Министерства юстиции Республики Коми (<https://minjust.rkomi.ru>).

**4. Вопрос.** В нашем многоквартирном доме установили прибор учета электрической энергии, после чего я узнала, что должна платить за осмотр, техническое обслуживание, проверку прибора учета. Правомерно ли выставление платы за данные услуги?

**Ответ.** Согласно законодательству Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. В состав общего имущества многоквартирного дома включается, в том числе коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества включает в себя, в том числе осмотр общего имущества, а также их надлежащую эксплуатацию (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Из анализа судебной практики следует, что обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета) входит в число обязанностей управляющей организации.

Исходя из вышеизложенного следует, что в плату за содержание общего имущества многоквартирного дома включается, в том числе плата за осмотр, техническое обслуживание, проверку приборов учета, в связи с чем представляется правомерным выставление Вам счета за указанные выше услуги.