**Защита имущественных прав совершеннолетних недееспособных граждан**

Совершеннолетние недееспособные граждане – это категория граждан, как правило, все являются инвалидами, страдающими психическими расстройствами. По своему состоянию здоровья они не могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и интересы. Таких граждан легко обмануть и лишить их самого ценного имущества – жилья.

Особенности распоряжения недвижимым имуществом, принадлежащим подопечному, установлены статьей 20 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве». Так, недвижимое имущество, не подлежит отчуждению, за исключением:

1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

4) отчуждения недвижимости при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

Для заключения сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное (то есть до момента совершения сделки) разрешение органа опеки и попечительства. Опекун, обращаясь в орган опеки и попечительства, в заявлении указывает обоснование необходимости осуществления сделки и представляет необходимые документы, подтверждающие необходимость в совершении определенного вида сделки.

Орган опеки и попечительства проверяет законность и обоснованность сделки, исключая возможность нарушения имущественных прав подопечного, при этом руководствуется единственным основополагающим принципом - совершение сделки в интересах недееспособного. Если сделка совершена не к выгоде подопечного, например, в случае нарушения имущественных прав подопечного, влекущего лишение его права на данное имущество, либо уменьшения стоимости данного имущества, орган опеки отказывает в выдаче такого разрешения.

Согласно закону, обязанности по охране имущества подопечного возлагаются на опекуна. Вместе с тем, надзор за деятельностью опекуна и контроль за сохранностью имущества осуществляется органом опеки и попечительства.

Следует обратить внимание, что в соответствии с действующим законодательством, органы опеки и попечительства не только дают опекунам разрешения, но и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных. Например, орган опеки и попечительства вправе дать указание опекуну о необходимости в установленный срок со дня отчуждения недвижимого имущества подтвердить возникновение права собственности у подопечного на иное недвижимое имущество, путем предоставления правоустанавливающих документов.

При обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства, либо заключенного не к выгоде подопечного, орган опеки и попечительства обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд о расторжении такого договора. При расторжении договора в судебном порядке, имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Таким образом, защита законодательством имущественных прав недееспособных позволяет максимально исключить случаи неправомерного распоряжения недвижимым имуществом подопечных.

**КГКУ УСЗН по городу Новоалтайску**

**и Первомайскому району**

**г. Новоалтайск, ул. Молодежная, д. 2**

**тел. 4-88-11**