Согласно ст.37 Гражданского кодекса РФ 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.

Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=028FE76DC79434813EF81CDEB596BCA5DED5C7EF8C2426D3591BE13FC8AB5783BE641A840C10F15A08SEF) "Об опеке и попечительстве".

Согласно [ст. ст. 18](consultantplus://offline/ref=79566F53236E95F48F7B79B878F299D6A78685986EC3EDD69CAE4D0D150370F32AB495685A3E0E29V4x6E), [24](consultantplus://offline/ref=79566F53236E95F48F7B79B878F299D6A78685986EC3EDD69CAE4D0D150370F32AB495685A3E0E2DV4x0E) Федерального закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" законные представители детей-сирот под надзором органа опеки и попечительства обязаны принимать меры по обеспечению сохранности жилого помещения, принадлежащего ребенку-сироте либо оставшемуся без попечения родителей.

В том числе, в соответствии с ч.5 ст.18 опекун (попечитель) обязан заботиться о переданном ему имуществе подопечных как о своем собственном, не допускать уменьшения стоимости имущества подопечного и способствовать извлечению из него доходов. Исполнение опекуном (попечителем) указанных обязанностей осуществляется за счет имущества подопечного.

Вместе с тем, при реализации обязанности по сохранности имущества несовершеннолетнего необходимо исходить из общих положений по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в долевой собственности.

Так, согласно статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Результаты анализа жилищного законодательства свидетельствуют об отсутствии правовых механизмов по распоряжению жилым помещением, находящимся в долевой собственности, если при этом отсутствует взаимное согласие всех сособственников.

То есть при отсутствии согласия матери несовершеннолетнего, которая является сособственником жилого помещения, сдавать жилое помещение в аренду нельзя.