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 "Об опеке и попечительстве".

Согласно ст. ст. 18, 24 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.