

*Поліщук Марина Сергіївна,*

канд. юрид. наук, доцент кафедри державно-правових дисциплін  
ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України»

## **ПІДСТАВИ ДЛЯ НАДАННЯ ДОЗВОЛУ НА ВЧИНЕННЯ ПРАВочИНІВ ЩОДО НЕРУХОМОГО МАЙНА ДИТИНИ**

Забезпечення громадян України житлом завжди було, є і буде однією з найактуальніших проблем суспільства. Коли ж справа стосується житлових прав дітей та їх збереження, ця проблема стає особливо актуальною. Існує безліч причин, які призводять до такого загострення і породжують непорозуміння, нескінчені черги та зловживання. Саме держава, як головний гарант забезпечення прав, має створити такі умови, які б забезпечили ефективний захист житлових прав цієї категорії осіб та дозволили діяти оперативно в інтересах дітей та їхніх родин.

У даній роботі необхідність охорони житлових прав дітей приймається як аксіома. Оспорюванню піддається факт необґрунтовано уніфікованого підходу шляхом обмеження прав учасників до усіх випадків учинення правочинів з нерухомістю, власниками якої є діти.

Для збереження логічної послідовності при дослідженні на його початку наведемо норми основних нормативно-правових актів, які безпосередньо стосуються питання житлових прав неповнолітніх.

Так, Конвенція ООН про права дитини у ст. 27 зазначає: «батьки несуть відповідальність за *забезпечення* належного життєвого рівня дитини. Держава має вживати необхідних заходів щодо надання допомоги батькам у здійсненні цього» [1]. Сімейний кодекс у ст. 177 містить близьке за значенням, але дещо вужче положення: «батьки зобов'язані дбати про *збереження та використання* майна дитини в її інтересах», а в ч.ч. 4 та 5 уточнює, як на думку законодавця це має відбуватися: «дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини надається органом опіки та піклування ... лише в разі *гарантування збереження права дитини на житло*»; «органи опіки та піклування можуть відмовити у наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна

дитини, ... якщо вчинення правочину призведе до *звуження обсягу* існуючих майнових прав дитини та/або порушення охоронюваних законом інтересів дитини» [2]. І на завершення переліку – ст. 12 ЗУ «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей»: «для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування... Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за **захист** прав та інтересів дітей при наданні дозволу...» [3].

Як бачимо, нормотворці оперували різними термінами для викладення позиції щодо прав дітей на житло. Якщо не зважати на неоднозначність та неконкретність формулювання, з наведених норм можна зрозуміти таке: батьки мають обов'язок забезпечити та захистити права дітей, а держава в особі ООП зобов'язана допомогти батькам у цій справі. Коли ж поставити питання: «як саме ООП допомагають батькам?», то конкретної відповіді у законодавстві не знайдемо, окрім тези в статті 177 СК: «надання ООП дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини лише в разі *гарантування збереження права дитини на житло*». Та чи дотримано в даній нормі вимоги юридичної техніки і чи існує механізм її реалізації? Аналізуючи практику ООП з цього питання доходимо висновку, що і вимоги порушено і, як наслідок такого порушення, правовий механізм відсутній. Це підтверджується і результатами аналізу зазначеної норми за допомогою юридичної техніки, на підставі яких доходимо висновку, що єдиною нормою, де є «спроба» роз'яснення механізму надання дозволу органами ОП, є ч. 4 ст. 177 СК, але вона містить загальну, уніфіковану вказівку, що розповсюджується на усі правочини із нерухомістю, в ході яких зачіпаються права неповнолітніх. Для диференційованого підходу залежно від конкретних умов створені і діють ООП, їх як раз і можна вважати одним із елементів «механізму реалізації» житлових прав дітей. Для його повноцінного функціонування не вистачає чіткої інструкції (на кшталт «Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»), яка б регламентувала порядок дій в процесі дослідження органами ОП кожної конкретної ситуації, її учасників та інших

«якісних» умов з метою надання дозволу на вчинення правочинів саме в тих випадках, коли це дійсно відповідає інтересам та потребам дитини.

Варто відзначити, що на сьогодні є чинним «Порядок провадження органами ОП діяльності, пов'язаної із захистом прав дитини», затверджений 28.09.2008 р., який нормативно закріплює перелік документів для подання до служби у справах дітей у випадках необхідності відчуження майна дитини [6]. Документи що вимагаються носять суто формальний характер, інформація з них не дозволяє скласти уявлення про родину дитини, дійсну мету правочину, а значить не дає можливості реалізувати вказівку закону щодо забезпечення інтересів дитини, їх захисту та збереження.

У реальному житті єдиною умовою, за якої ООП надають дозвіл на відчуження нерухомого майна дітей (окрім випадків, коли родина виїздить за кордон) є надання батьками в додаток до зазначеного переліку правовстановлюючих документів на право власності на майно, що буде придбане на заміну «дитячій» нерухомості та витяг з реєстру прав власності на зазначене майно. Важливо, щоб розмір «нового» житла не був меншим за «старе» навіть на один метр. У результаті дозвіл буде наданий як би «за умови» придбання конкретного рівноцінного житла.

Слід звернути увагу, що така вимога не має законних підстав, але на практиці є обов'язковою як для безробітних, малозабезпечених, соціально нестабільних батьків, так і для працюючих, які мають тривалий стаж, заохочення, є добре забезпеченими. Зрозуміло, що таким чином ООП намагаються буквально виконати вимогу ч. 4 ст. 177 СК щодо «гарантування збереження житлових прав» та зняти з себе відповідальність, «підкріпити» своє рішення документально.

На перший погляд таку «схему» реалізації можна було б назвати дієвою та прийняти як легальну, але після проведення дослідження у зазначеній сфері вона все ж викликає декілька серйозних запитань:

- 1) як бути у разі порушення батьками такої «умови»?
- 2) чи нададуть ООП дозвіл, якщо батьки не планують придбати житло на заміну, або «нове» житло є меншим за розміром?

Відповідаючи на перше питання, зазначимо, що така ситуація може зробити набувача житла «заручником» недобросовісних батьків, та навряд чи захистить права дітей, адже в результаті вчинення правочину без дозволу ООП існують усі підстави визнання його недійсним.

Щодо другого питання, тут слід пояснити які проблемні ситуації можуть виникнути. Наприклад: 1) батьки планують придбати житло менше за розміром, але з кращими умовами або у більшому місті (м. Київ замість м. Суми); 2) житло продається під тиском життєвих (інколи непереборних) обставин (гроші потрібні на лікування самої дитини або її батьків); 3) як варіант: продаж одного з помешкань, які належать дитині, щоб вилучити кошти, наприклад на навчання за кордоном, тощо. Як свідчить практика, ООП навіть не приймають документи на розгляд у таких випадках, а значить сім'ї втрачають будь-який шанс продати житло, навіть за поважних причин.

Наведемо ще один приклад: продаж нерухомості, власником якої є дитина, з метою придбання на заміну житла у новобудові (коли ще відсутні правовстановлюючі документи). Сьогодні бажання придбати житло у новозбудованих будинках виникає у багатьох громадян, але реалізованим воно може бути лише тими з них, які мають вільні кошти. Сім'ї ж, де діти є власниками або користувачами житла практично позбавлені можливості покращити житлові умови шляхом продажу своєї квартири і «інвестування» коштів у більше помешкання. У даному випадку батьки не мають можливості виконати незаконну умову органам ОП і надати документи на нову квартиру. Таким чином ці органи з їх не зовсім законними вимогами стають єдиною перепорою для нормальних, благополучних сімей, які бажають і мають об'єктивну можливість покращити житлові умови. ООП не бажають брати на себе відповідальність, робити «зайві» рухи та відходити від звичного незаконного алгоритму. Вони на практиці керуються принципом: «що не передбачено законом, то заборонено», а не навпаки, штучно обмежуючи таким чином права багатьох громадян, у т.ч. дітей.

Необхідно зазначити ще один негативний факт: порядок оскарження відмови у наданні дозволу на вчинення досліджуваних правочинів органами

ООП законодавством не передбачений. Батьки мають право подати позов до суду на загальних підставах, хоча для його обґрунтування у них відсутні чітко визначені законні підстави.

Фактично, описану ситуацію можна назвати прогалиною у правовому полі. Замість того, щоб чітко зафіксувати алгоритм альтернативних дій у процесі вчинення досліджуваної групи правочинів, що зачіпають інтереси охоронюваної соціальної групи, законодавець всупереч вимогам юридичної техніки обмежився декількома неоднозначними термінами та тезами і дозволив виконавчим органам на місцях (ООП) самостійно вибудовувати механізм їх реалізації. В результаті маємо бюрократичну тяганину, зловживання, а в деяких ситуаціях і порушення житлових прав та інтересів тієї категорії осіб, що підлягає державній охороні.

### **Список використаних джерел**

1. Конвенція ООН про права дитини / Ратифіковано Постановою ВР від 27.02.1991 р. № 789-XI. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\\_021](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_021).

2. Сімейний кодекс / Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2947-14/page3>.

3. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей / Закон України від 02.06.2005 р. № 2623-IV. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.

4. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. – 1728 с.

5. Академічний тлумачний словник української мови / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://sum.in.ua>.

6. Порядок провадження органами опіки та піклування діяльності, пов'язаної із захистом прав дитини / Затверджено Постановою КМУ від 24.09.2008 р. № 866. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/866-2008-%D0%BF/page>.