

УДК 347.2/3:347.636.6

О.А. СУРЖЕНКО, канд. юрид. наук, доц.,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого

ПРАВО ДИТИНИ НА ЖИТЛО

Ключові слова: дитина, житло, право користування, правочини з житлом, органи опіки та піклування

Право на нерухомість є одним із найважливіших для кожної особи. Між тим почасти уявлення про нього виходить за межі загальноприйнятого. Іноді життєві ситуації надто складно об'єктивно оцінити з правової точки зору. Тому вирішення спорів з приводу нерухомості на практиці намагаються упередити ті суспільні інституції, повз яких не можливо оформити набуття право власності на нерухоме майно. Одним із таких випадків є право малолітньої дитини (далі – дитини) на житло.

Існує дві моделі прав дитини на житло. Перша: якщо дитина є власником або співвласником житла. Друга: якщо дитина таким не є, а проживає в приміщенні, що належить на праві власності іншим особам – як правило, батькам.

Дитина може набувати право власності на житло, як будь-яка фізична особа, на підставі правочинів або ставати власником в результаті приватизації житла. Особливості першого шляху набуття дитиною права власності полягають у тому, що вона, не маючи повного обсягу дієздатності, не може виражати своєї волі стосовно придбання у власність майна. Тому від її імені правочини укладають її батьки, усиновлювачі або опікуни (ст.ст.31, 237, 242 Цивільного кодексу України [1]). Тим самим воля дитини замінюється волею тих осіб, які мусять піклуватися про її інтереси та права, набуваючи їх для неї своїми діями.

Щодо приватизації житла, то однойменний Закон [2] передбачив такі правові механізми, завдяки яким дитина, яка проживає в житловому приміщенні, завжди стає його власником/співвласником, якщо дорослі (дієздатні особи, які проживають в цьому приміщенні)

вирішать його приватизувати (ч.1 ст.5, ч.2 ст.8). Тим самим цілком і повністю забезпечується реалізація прав дитини, хоча б вона в силу її віку цього не усвідомлювала.

Подібний правовий механізм встановлюється ЦК України в разі відкриття спадщини, якщо спадкоємцем виступає дитина. Вона вважається такою, що прийняла спадщину (ч.4 ст.1268) – і при цьому не потребується згоди її батьків/усиновлювачів/піклувальників. Втім додержанню інтересів дитини сприяє встановлення права останніх на відмову від прийняття спадщини належної їй дитині (ч.4 ст.1273 ЦК України). Однак, в цьому разі законом вимагається дозвіл органу опіки та піклування. Зрозуміло, що це забезпечує належний контроль з боку публічних інституцій, завдяки якому охороняються права та інтереси дітей.

Такий само контроль відбувається у всіх без виключення випадках вчинення батьками/усиновлювачами/опікунами правочинів з житлом, право власності на яке належить дитині. Це передусім договори купівлі-продажу цього житла або частки в праві на нього (якщо дитина є його співвласником). Жорстка заборона встановлена стосовно дарування опікуном майна, що належить дитині (ч.2 ст.68 ЦК України), тобто це не допускається в жодному разі. І при цьому згода або дозвіл органу опіки та піклування значення не має.

Крім права власності на житло, яке є підставою для проживання дитини в ньому (хоча вона може проживати й в іншому місці), дитина може проживати й в житлі, що належить іншим особам – її батькам/усиновлювачам, родичам, опікунам. В цьому разі постає питання про те, яке право має дитина на це житло.

Відповідь на нього неначе лежить на поверхні – це право користування. Однак, про таке як самостійне право навряд чи можна стверджувати. Право користування походить від іншого права, до складу якого воно входить – навіть у тому випадку, коли останнє право має таку назву.

Так, право користування є правомочністю власника, поряд із його правомочностями по

володінню та розпорядженню майном. В цьому випадку рідко вживають термін «користування» відірвано від «права власності» – хіба що в тих випадках, коли це виправдано конкретною ситуацією. Наприклад, коли йдеться про порушення права власника на користування його майном, яке не вибуло з його володіння (ст.391 ЦК України).

Правами користування названі сервітути, емфітевзис та суперфіцій (Глава 32 ЦК України). Якщо точніше – це права користування чужим майном. Виходячи з такої назви, можна було б зробити висновок про те, що «право користування» є родовим поняттям, а його видами є перелічені вище права. Однак, видається, що це було би невірним. Скоріш за все, законодавець виніс у назву цієї Глави термін «користування» як такий, що характеризує сутність цього права, відрізняючи його від права володіння, врегульованого в Главі 31.

В будь-якому разі вітати такий підхід не варто. Слід триматися думки про те, що сервітути, емфітевзис та суперфіцій є правами на чуже майно і завдяки цьому їх суб'єкти мають право користуватися цим майном. В такій правовій конструкції праву користування передуює в якості підстави інше право – сервітут, емфітевзис або суперфіцій.

Більше того, і володілець (особа, яка не є власником, а виступає суб'єктом права володіння відповідно до статей 397–398 ЦК України) також в більшості випадків має право користуватися майном. Прикладом може слугувати добросовісний володілець (ч.1 ст.388 ЦК України), володілець, який має намір набути право власності за набувальною давністю (ст.344 ЦК України) й в інших випадках, коли майно передано за договором.

Враховуючи наведене, якщо розглядати право дитини на користування житлом, то гіпотетично можливі три варіанти: його слід віднести або до поійменованих в Розділі II Книги 3 ЦК України прав на чуже майно, або визнати його непоійменованим правом, що допускається ч.2 ст.395 ЦК України, або вважати його правом не речовим, а зобов'язальним.

Слідування першому варіанту приводить до висновку про те, що дитина має особистий сервітут, що надає їй право проживати в приміщенні, яке належить іншим особам (наприклад, її батькам). Це впливає зі ст.405 ЦК, яка розміщена в Главі 32, в якій йдеться про сервітути.

Між тим в цій статті законодавець не оперує назвою «особистий сервітут», як, власне, і в ст.18 Закону України «Про охорону дитинства» [3], що має назву «Про дитини на житло». І якщо приділяти цьому визначальне значення, то право на житло членів сім'ї його власника буде непоійменованим правом, а не особистим сервітутом (це другий варіант).

На користь цього бачення можна навести те, що, по-перше, в ч.2 ст.401 ЦК, де йдеться про особистий сервітут, зазначається лише на те, що він встановлюється на земельну ділянку, і не йдеться про інше майно. По-друге, в ч.3 ст.403 ЦК міститься норма про оплатність сервітуту, якщо інше не передбачено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Стосовно членів сім'ї, зокрема дітей, закон виключень не передбачає. Проте, безглуздо було би вважати, що за проживання дітей в житлі батьків останнім належить плата. По-третє, в Законі «Про охорону дитинства» (ст.ст.17, 18 та ін.) йдеться про майнові права дитини на житло без визначення їх правової природи.

Видається, що взагалі регулювання сервітутів в ЦК України підлягає вдосконаленню. І особисті сервітути мають стосуватись не тільки (і не стільки) земельної ділянки, скільки іншого майна власника, в тому числі житла, на яке мають право конкретні особи на підставі закону, договору, заповіту. До їх кола і належать члени сім'ї.

Що стосується третього варіанту (зобов'язального права членів сім'ї власника на житло), то навряд чи він має бути сприйнятливий. Навіть якщо припустити, що це позичка, то і підстави виникнення відносин за цим договором (ч.1 ст.827 ЦК), і форма останнього (ст.828 ЦК), і строковість відносин, що встановлюється сторонами (ст.831 ЦК), й інші ас-

пекти, що характеризують значно менший обсяг прав на житло користувача, не дозволяють прийняти цю модель.

Отже, діти користуються житлом, що належить їхнім батькам, на підставі речового права незалежно від того, чи є це право особистим сервітутом, чи це непомічене речове право. Обсяг його взагалі надмірно стисло визначений в ЦК – йому присвячено лише одну статтю (405). А якщо суб'єктом цього права є діти, проблем виникає забагато.

Так, якщо сервітут не підлягає відчуженню (ч.4 ст.403 ЦК), то подібної заборони ст. 405 не містить. І навпаки: якщо відповідно до ч.6 ст.403 ЦК сервітут (тобто, в тому числі особистий) зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений, то права членів сім'ї припиняються в разі відчуження житла, яке було передане в іпотеку і на яке звертається стягнення (ч.1 ст.40 Закону України «Про іпотеку» [4]). Дивно те, що у вказаній нормі права наймачів та членів їх сімей (зобов'язальні) більшою мірою захищені, аніж права членів сім'ї власника житла (речові), в тому числі дітей.

Задля вирівнювання цієї ситуації і забезпечення прав дітей закон встановлює певні правові механізми, яких слід дотримуватися при вчиненні власником правочинів із житлом, в якому проживають діти.

Передусім це норма ч.6 ст.203 ЦК, згідно з якою правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. Звертає на себе увагу те, що це норма-принцип, яка не містить певних алгоритмів її дотримання. На її розвиток слід керуватися ст.18 Закону України «Про охорону дитинства», де зазначається про обов'язок органів опіки та піклування здійснювати контроль за дотриманням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та житлових прав дітей при відчуженні жилих приміщень та купівлі нового житла; ч.3 ст.17, згідно з якою батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу орга-

нів опіки і піклування, наданого відповідно до закону, укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла. Аналогічна норма міститься в ч.4 ст.12 Закону «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [5], згідно з якою 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, що надається відповідно до закону.

З наведених норм слідує, що держава через органи опіки та піклування здійснює контроль за дотриманням прав та інтересів дітей стосовно житла і незалежно від того, яке має право на житло дитина, правочини з цим житлом вчиняються з попереднього дозволу цих органів. З цього слідує, що право власності на житло, в якому проживає дитина, обтяжене тим правом, яке вона має.

Тепер варто простежити за тим, яким чином реалізуються норми, спрямовані на охорону прав дитини на житло, при вчиненні з ним правочинів. Рухатимемось від загального до конкретного.

Загальним є принцип стосовно того, що правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх дітей. Певна деталізація цього міститься в ст.1 Закону «Про охорону дитинства», згідно з якою забезпечення найкращих інтересів дитини – це дії та рішення, що спрямовані на задоволення індивідуальних потреб дитини відповідно до її віку, статі, стану здоров'я, особливостей розвитку, життєвого досвіду, родинної, культурної та етнічної належності та враховують думку дитини, якщо вона досягла такого віку і рівня розвитку, що може її висловити.

Отже, як батьки/усиновлювачі/опікуни, так і органи опіки та піклування, мають виходити з цих постулатів, коли постає питання про відчуження житла, в якому проживають діти. Втім в кожному конкретному випадку надання дозволу на вчинення правочину необхідно

враховувати різноманітних чинники, які лише в сукупності можуть скласти уявлення про додержання або порушення інтересів дитини.

Так, за матеріалами однієї судової справи донька з досягненням повноліття звернулася до суду з позовом до матері про визнання правочину з житлом недійсним, оскільки ним порушувались її (позивачки) інтереси. Нею вказувалося, що той будинок, який матір обміняла на частку в спільній власності на квартиру, відповідав її інтересам, оскільки належав матері у той час, як двокімнатна квартира, де вони з матір'ю стали жити, належала ще двом співвласникам. Відповідачка (матір) заперечувала проти позову, вказавши, що вони з донькою, по-перше, стали жити в місті, а не в селі; по-друге, разом із чоловіком, з якою вони жили єдиною сім'єю, хоча і без реєстрації шлюбу; по-третє, батьки цього чоловіка стали проживати разом в будинку, який обміняв один із них, тобто вся квартира було в користуванні їх з донькою та її чоловіка; по-четверте, в квартирі є ремонт и вона придатна для проживання у той час, коли будинок потребував ремонту, на який не було коштів; по-п'яте, в будинку, який вона обміняла, вони з донькою взагалі не проживали, оскільки вона його придбала за місяць до укладення договору міни, а донька на той час ще проживала в смт. Крижопіль Крижопільського району Вінницької області.

Суд задовольнив цей позов [6], вказавши, що умови проживання дитини в житловому будинку були кращими, аніж в квартирі, де вона вимушена була проживати з чужими людьми. Водночас, відповідно до матеріалів справи, у житловому будинку, який придбала її матір, донька фактично не проживала до його відчуження, а тому і права на це житло вона не набула і відчуження будинку не могло порушити її права.

В іншій ситуації дитина з матір'ю проживали в будинку, що належить дідуся та бабусі дитини, які вирішили його подарувати своїй доньці (матері дитини). Нотаріус відмовив у вчиненні нотаріальної дії (посвідченні договору дарування) без дозволу опіки та піклу-

вання. Натомість права дитини в цьому разі не порушуються, оскільки вона як проживала, так і залишається проживати в будинку. Щодо дозволу органу опіки та піклування, то хоча відповідно до ч.3 ст.12 Закону «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» та ч.3 ст.17 Закону «Про охорону дитинства» органи опіки та піклування здійснюють контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей відповідно до закону, коли надають дозвіл на вчинення правочинів із житлом, в якому проживає житина, однак у ч.4 ст.12 Закону «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» йдеться про вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, а не лише тих, що вчиняються батьками на відчуження житла.

Варто звернути увагу й на те, що право дитини на житло жодним чином не фіксується – воно не підлягає державній реєстрації на взірець із земельним сервітутом (абз.2 ч.2 ст.402 ЦК України). Довідки, які видавали органи міліції, на сьогодні не видаються. В напівлегальному порядку їх видають органи управління житловим фондом. Тому встановити той факт, чи проживала дитина в будинку або квартирі, повною мірою не вдається. Принаймні, про це мають лише заявляти сторони правочину, який посвідчується нотаріусом, під страхом визнання цього правочину недійсним в разі порушення прав дитини.

Таким чином, права дитини на житло є різними, а їх здійснення та захист потребують вдосконалення відповідних правових механізмів, завдяки яким вони не тільки б забезпечували їх належний рівень, а й не ставили під загрозу права та інтереси власників житла і його оборот.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

2. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» : від 19.06.1992 р., № 2482–XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

3. Закон України «Про охорону дитинства» : від 26.04.2001 р., № 2402–III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2402-14>.

4. Закон України «Про іпотеку» : від 05.06.2003 р., № 898–IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/page3?text=%F7%EВ%E5%ED>.

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

6. Рішення Харківського районного суду Харківської області : від 14.07.2016 р., № 635/6841/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59121575>.

Сурженко О. А. Право дитини на житло / О. А. Сурженко // Форум права. – 2016. – № 4. – С. 291–295 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2016_4_47.pdf

Розкриваються два види прав дитини на житло – право власності та право користування. Звертається увага на суперечливість регулювання права користування дитини житлом, яке може вважатися особистим сервітутом, хоча в ЦК України про це прямо не зазначається. Доводиться, що правові механізми, покликані убезпечити права та інтереси дитини на користування житлом, підлягають вдосконаленню, зокрема при відчуженні житла. Необхідно запровадження державної реєстрації цих прав.

Сурженко О.А. Право ребенка на жилье

Раскрываются два вида прав ребенка на жилье – право собственности и право пользования. Обращается внимание на противоречивость регулирования права пользования ребенка жильем, которое можно отнести к личным сервитутам, хотя в ГК Украины об этом прямо не указывается. Доказывается, что правовые механизмы, призванные обезопасить права и интересы ребенка на пользование жильем, подлежат совершенствованию, в том числе при отчуждении жилья. Необходимо введение государственной регистрации этих прав.

Surzhenko O.A. The Child's Right to Housing

Disclosed are two kinds of children's rights in housing – the right to property and the right to use. Attention is drawn to the inconsistency of regulation of the right to use the child's housing, which can be attributed to personal servitudes, although in Civil Code of Ukraine it is not directly stated. It is proved that the legal mechanisms to protect the rights and interests of the child in the use of housing, subject to improvement, including the alienation of property. It is necessary to introduce the state registration of these rights.