

Особливості правового

регулювання посвідчення правочинів щодо нерухомого майна за участю малолітніх та неповнолітніх осіб



В. М. Соловецька

заступник начальника відділу організаційного забезпечення та контролю у сфері нотаріату Департаменту нотаріату, банкрутства та функціонування центрального засвідчувального органу Міністерства юстиції України

Згідно зі статтею 6 Сімейного кодексу України, правовий статус дитини має особа до досягнення нею повноліття.

Малолітньою вважається дитина до досягнення нею чотирнадцяти років.

Неповнолітньою вважається дитина у віці від чотирнадцяти до вісімнадцяти років.

Як передбачено статтею 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» від 2 червня 2005 р. №2623-IV, держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна.

Неприпустиме зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо житлових приміщень.

Батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і піклування, наданого відповідно до закону, укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла,

зобов'язуватися від імені дитини поручкою, видавати письмові зобов'язання.

Суд у разі позбавлення батьків батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав одночасно накладає заборону на відчуження майна та житла дітей, про що повідомляє нотаріуса за місцезнаходженням майна та житла (частини третя, четверта ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» від 26 квітня 2001 р. №2402-III).

При посвідченні правочинів щодо нерухомого майна дитини нотаріуси керуються вимогами Цивільного та Сімейного кодексів України, Законів України «Про нотаріат», «Про охорону дитинства», «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5 тощо.

Відповідно до статей 43, 44 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII, при вчиненні нотаріальної дії нотаріуси встановлюють особу учасників цивільних відносин, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії. Особа віком до 16 років встановлюється за свідоцтвом про народження за умови підтвердження батьками (одним з батьків) того, що ця особа є їх дитиною.

Під час посвідчення правочинів визначається обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб, які беруть у них участь.

При визначенні цивільної дієздатності дитини нотаріуси керуються положеннями статей 31, 32 Кодексу, згідно з якими дитина наділена залежно від віку частковою цивільною дієздатністю (особа, яка не досягла чотирнадцяти років – малолітня особа) або неповною цивільною дієздатністю (особа у віці від чотирнадцяти до вісімнадцяти років – неповнолітня особа).

Слід зазначити, що малолітні та неповнолітні особи мають право самостійно вчиняти лише дрібні побутові правочини, які забезпечують їхні побутові потреби, відповідають їхньому фізичному, духовному чи соціальному розвитку та стосуються предмета, який має невисоку вартість.

Інші правочини, в тому числі щодо нерухомого майна, від імені малолітньої особи вчиняються її законними представниками – батьками (усиновлювачами) або опікунами.

Неповнолітня особа вчиняє інші правочини за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників.

На вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування (частина друга статті 32 Кодексу).

Згідно з вимогами статті 177 Сімейного кодексу України, батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти такі правочини щодо її майнових прав:

укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири;

видавати письмові зобов'язання від імені дитини;

відмовлятися від майнових прав дитини.

Батьки мають право дати згоду на вчинення неповнолітньою дитиною зазначених правочинів лише з дозволу органу опіки та піклування.

При вчиненні одним із батьків правочинів щодо майна малолітньої дитини вважається, що він діє за згодою другого з батьків. Другий з батьків має право звернутися до суду з вимогою про ви-

знання правочину недійсним як укладеного без його згоди, якщо цей правочин виходить за межі дрібного побутового.

На вчинення одним із батьків правочинів щодо транспортних засобів та нерухомого майна малолітньої дитини повинна бути письмова нотаріально засвідчена згода другого з батьків.

Якщо той з батьків, хто проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців, не бере участі у вихованні та утриманні дитини або якщо місце його проживання невідоме, такі правочини можуть бути вчинені без його згоди.

Оскільки вищевказані факти мають юридичне значення та можуть бути встановлені лише судом, на їх підтвердження нотаріусу має бути надано рішення суду, що набрало законної сили.

Статтею 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» від 2

червня 2005 р. №2623-IV передбачено, що попередній дозвіл органів опіки та піклування необхідний для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти.

Тобто дозвіл органів опіки та піклування необхідний і у разі, коли у дитини є лише право користування нерухомим майном, як правило, житлом.

Наприклад, дитина постійно проживає та/або зареєстрована у житловому приміщенні, яке відчужується.

Документом, за яким встановлюється склад сім'ї наймача або власника житлового приміщення, може бути довідка за формою № 3, яка видається житлово-експлуатаційною організацією, правлінням житлово-будівельного кооперативу або довідка про реєстрацію місця проживання або місця перебування, яка видається органом реєстрації.