

гану опіки та піклування на вчинення правочинів, щодо нерухомого майна дитини надається в разі гарантування збереження її права на житло.

Слід зазначити, що ч. 3 ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» встановлено, що батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і піклування укласти договори, які підлягають нотаріальному посвідченню або спеціальній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати розподіл, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

Належить, також звернути увагу не те, що дозвіл органу опіки та піклування потрібен не лише в тому разі, якщо дитина є співвласником нерухомості, а й у тому випадку, якщо має місце лише реєстрація дитини в житловому приміщенні. Адже, одним з правочинів, які не можуть вчиняти батьки без дозволу органів опіки та піклування, відповідно до статті 177 СК України є відмова від майнових прав дитини, до яких відноситься, зокрема, і право користування жилим приміщенням. Адже, відповідно до ч.2 та третьої ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» діти члени сім'ї наймача або власника жилого приміщення мають право користуватися займаним приміщенням нарівні з власником або наймачем.

Згідно зі ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» передбачено, що держава охороняє і захищає права та інтереси дітей при вчиненні правочинів щодо нерухомого майна.

Таким чином, оскільки одним з правочинів, які не можуть вчиняти батьки або особи, які їх замінюють, без дозволу органів опіки та піклування, відповідно до ст. 177 СК України, ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» та ч.3 статті 17 Закону України «Про охорону дитинства» є відмова від майнових прав дитини, до яких відноситься, зокрема, і право користування жилим приміщенням, у випадках, коли з поданих нотаріусу документів, а саме зі змісту право установлювального документу, довідки про реєстрацію місця проживання або місця перебування дитини, вбачається, що право власності або право користування цим майном належить дитині, нотаріусом обов'язково вимагається згода органів опіки та піклування. Так, пунктом 6.1 Правил опіки та піклування, визначено, що органи опіки та піклування вирішують питання щодо збереження за неповнолітніми житла, а також щодо забезпечення житлом дітей сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які закінчили навчально-виховні заклади і не мають житла. Щодо термінів отримання чи неотримання згоди від органів опіки, то відповідно до положень пунктів 6.1

та 6.5 Правил опіки та піклування органи опіки та піклування приймають рішення протягом місяця з дня, коли їм стало відомо або мало бути відомо про потребу прийняття такого рішення (надходження заяв, повідомлень тощо).

Органи опіки та піклування здійснюють контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей. Як правильно відзначає Л.Ю. Міхеєва, «контроль органів опіки та піклування за угодами з житловими приміщеннями, в яких проживають неповнолітні, є проявом публічного інтересу, «однією з внутрішніх соціальних функцій держави «з охорони і захисту прав неповнолітніх і служить певною гарантією дотримання житлових прав дітей» [2, с. 173]. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав і охоронюваних законом інтересів дітей при наданні згоди на вчинення правочинів щодо належного дітям нерухомого майна.

Виходячи зі змісту вище зазначених статей абсолютно чітко зрозуміло, що без дозволу органу опіки та піклування продаж, обмін, дарування, застава та інші правочини щодо нерухомого майна право власності на яке або право користування яким мають діти, неможливі. Жоден із нотаріусів не посвідчить такої угоди без зазначеного дозволу.

Отже, маючи намір здійснити правочин щодо такого нерухомого майна, батьки або особи, які їх замінюють (опікуни, піклувальники, прийомні батьки) перед тим як піти до нотаріуса повинні звернутися в орган опіки та піклування. У договорі про відчуження житлових приміщень у випадках, якщо власниками (членами сім'ї власника) житлового приміщення є неповнолітні діти, а також громадяни, визнані у встановленому законом порядку недієздатними, або обмежено дієздатними, як правило, повинно бути зроблено посилання на реквізити дозволу відповідних органів. Встановлення факту того, що в відчужуваному житловому приміщенні проживають неповнолітні члени сім'ї власника разом з ним, як правило, особливої складності не представляє. Для підтвердження складу членів сім'ї власника нотаріусами витребується відповідна довідка житлово-експлуатаційної організації або паспортного столу за місцем знаходження відчужуваного житлового приміщення.

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) передбачає, що опікун не має права без дозволу органа опіки і піклування відмовлятися від майнових прав підопічного; видавати письмові зобов'язання від імені підопічного; укласти договори, що підлягають нотаріальному посвідченню і державної реєстрації, у тому числі договори про поділ, обмін житлового будинку, квартири; укласти договори стосовно іншого цінного майна. Розглядаючи ч. 1

ст. 71 ЦК України, яка містить зазначені обмеження, можна дійти висновку, що існують дві основні групи правочинів, які можуть вчинятися опікуном лише за попереднім дозволом органу опіки:

1) договори та інші правочини, які характеризуються певними матеріальними факторами: фактор відмови від майнових прав підопічного; фактор видачі письмового зобов'язання від імені підопічного; фактор укладення договору, що потребує певної форми (договору, що підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі про розподіл або обмін житла). Важливо звернути увагу, що при цьому не має значення цінність майна, щодо якого такі обставини мали місце. Однак, наявність згоди органу опіки та піклування на вчинення правочину щодо відчуженого майна дитини саме по собі не є для суду достатнім підтвердженням законності угоди. Критерієм оцінки дійсності є реальне дотримання майнових прав дитини [3, с. 13];

2) договори щодо іншого цінного майна.

Істотна різниця між названими групами правочинів полягає у тому, що у першому випадку достатньо встановлення факту вчинення правочину, передбаченого ч. 1 ст. 71 ЦК України. Його наявність свідчить про порушення закону і спричиняє недійсність правочину за ст. 215 ЦК України.

Доцільно зауважити, що у другому випадку – суд повинен встановити, чи є майно, яке є предметом договору, цінним. При цьому, на даний час, закон не містить будь-яких критеріїв цінності майна, при вирішенні даного питання, очевидно, має враховуватися не тільки його вартість у грошах, а й цінність його як культурної, духовної спадщини тощо.

Необхідним вбачається зазначити, що при з'ясуванні матеріальної цінності правочину, очевидно, слід враховувати правила норми п. 3 ч. 1 ст. 208 ЦК України, тобто, кожний правочин на суму, що перевищує у 20 і більше разів розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян, має вчинятися за попереднім дозволом органу опіки та піклування. Проведений аналіз діяльності органів опіки показує, що існує нагальна необхідність відповідного уточнення ст. 71 ЦК України.

Слід додати, що суперечливим є й законодавче вирішення порядку укладення договорів застави майна, яке належить підопічним, зокрема, при вирішенні питань про видачу дозволу на заставу житла, власником чи співвласником якого є підопічний (відсутня особа). Згідно з ч. 2 ст. 68 ЦК України опікуни не можуть зобов'язуватися від імені підопічного порукою.

На укладення договору застави у законі заборон не встановлюється, хоча він, як і порука, є способом забезпечення зобов'язань. Оскільки за-

безпечуване заставою зобов'язання може бути з тих чи інших причин не виконане, органи опіки та піклування зазвичай цілком обґрунтовано не надають дозволів на заставу квартири. Крім того, Закон України «Про заставу» не вимагає при здійсненні застави майна, яке перебуває у спільній власності, дозволу органів опіки та піклування, коли частина майна є власністю особи, щодо майна якої встановлено опіку, хоча взагалі дозвіл усіх співвласників майна на заставу потрібен. Оскільки відповідно до ст. 13 Закону «Про заставу « договір застави повинен укладатися у письмовій формі, то згода співвласників майна, що є предметом застави, також має бути зафіксована у письмовій формі, наприклад, шляхом підписання договору усіма повнолітніми співвласниками або уповноваженими особами. При цьому опікун, як законний представник, зобов'язаний отримати попередній дозвіл органу опіки та піклування відповідно до ч. 1 ст. 71 ЦК України.

Варто враховувати, що чинним законодавством України не розкривається механізм прийняття підопічним у спадщину майна, яке знаходиться під заставою. Коли підопічний отримує у спадщину таке майно, то разом з цим майном переходять і зобов'язання щодо нього. Спадкоємець не може виконати зобов'язання за договором, а отже, по закінченню строку виконання зобов'язання заставодержатель має право отримати задоволення за рахунок заставленого майна. Посилює проблему й ч. 4 ст. 1268 ЦК України, яка встановлює презумпцію прийняття спадщини неповнолітніми та недієздатними особами. Для усунення проблем, котрі можуть виникнути у зв'язку з цим у правозастосовній діяльності, пропонуємо доповнити ч. 1 ст. 71 ЦК України, яка встановлює перелік правочинів, що вчиняються опікуном лише за попереднім дозволом органу опіки та піклування, пунктами 6, 7 такого змісту: «6) надавати згоду на заставу майна, одним із співвласників якого є підопічний (особа, щодо майна якої встановлено опіку); 7) приймати у спадщину майно, спадкоємцем якого є підопічний (особа, щодо майна якої встановлено опіку)».

Ще одним важливим питанням на якому вважається за необхідне зупинитися при вчиненні правочинів опікуном за попередньою згодою органів опіки та піклування є те, що, покладаючи на органи опіки та піклування обов'язок по захисту та охороні майнових прав та інтересів фізичних осіб, закон не вказує, в якій формі дається згода на вчинення правочинів опікуном. Безпосередньо мова йде про те, що за своєю природою дозвіл органу опіки та піклування є актом управління, він укладається у письмовій формі, має підписи та реквізити, встановлені для владних розпоряджень органів місцевого самоврядування. Такий дозвіл органу опіки

та піклування має бути безумовним, оскільки зазвичай природа адміністративного акту виключає можливість дачі згоди під умовою. Разом із тим, як відзначає І. Фаршатов, наявність згоди органу опіки та піклування на вчинення правочину сама по собі не є достатнім підтвердженням законності правочину для суду [4, с. 16]. Критерієм оцінки його дійсності повинно бути реальне дотримання майнових прав підопічного.

На практиці проблеми у наданні таких дозволів полягають у більшості випадків у тому, що не завжди дозвіл на вчинення правочинів щодо майна підопічних надається органом опіки та піклування. Інколи такі рішення приймаються начальником служби у справах неповнолітніх, тобто особою, не уповноваженою давати такі дозволи. У деяких регіонах дозволи на відчуження майна, яке належить підопічним, дають опікунські ради, створені при органах виконавчої влади на місцях. Проте за своїм статусом, як відзначалося, опікунська рада є дорадчим органом, який не віднесено законом до органів, уповноважених надавати дозвіл на проведення операцій з майном підопічних. До того ж, обов'язок контролю за виконанням рішень органів опіки та піклування законодавством не покладено на жодний орган, відсутній єдиний систематизова-

ний порядок документального обігу. Не затверджений перелік документів, які повинні надаватися заявниками до органів опіки та піклування з питань відчуження майна. Як наслідок, у різних регіонах (і навіть районах одного міста) вимагаються різні пакети документів для розгляду цих справ, що у багатьох випадках все одно не гарантує попередження фактів порушень прав підопічних на недоторканість майна з боку опікунів. Форма й зміст дозволів на вчинення дій щодо майна підопічних також не уніфіковані.

Висновки. У даній статті досліджувалися лише деякі аспекти, за результатами яких можна сказати, що порушення прав дітей, зокрема, на житло певною мірою обумовлено недосконалістю законодавства про опіку та піклування. Зокрема, на законодавчому рівні не передбачено обов'язок органів опіки та піклування контролювати виконання батьками та особами, що їх замінюють, придбання іншого житла взамін відчуженого та забезпечення в ньому права власності дитини. Вирішення зазначеного питання законодавець залишив на розгляд самих відділів освіти, що не надто сприяє ефективній роботі зазначених органів в цьому напрямку. Отже, питання реалізації житлових прав неповнолітніх потребують більш чіткої правової регламентації.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Иванова С. А. Правовые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / С. А. Иванова // Адвокат. – 2010. – № 1. – С. 76-80.
2. Михеева Л. Ю. Опекa и попечительство: теория и практика / Под ред. Р. П. Мананковой. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 356 с.
3. Лунькова О. В. Имущественные права несовершеннолетних : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / О. В. Лунькова. – СПб., 2006. – 26 с.
4. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних / И. Фаршатов // Российская юстиция. – 1999. – № 8. – С. 15-18.

Адаховська Надія Сергіївна

ДО ПИТАННЯ ЗГОДИ ОРГАНІВ ОПІКИ ТА ПІКЛУВАННЯ ПРИ ВЧИНЕННІ БАТЬКАМИ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО МАЙНА ЇХ ДІТЕЙ

У статті розглянуто питання правової регламентації житлових прав неповнолітніх. Особливу увагу приділено проблемам правового регулювання, пов'язаного з використанням і відчуженням житлових приміщень, що належать неповнолітнім, які перебувають під опікою і піклуванням.

Ключові слова: неповнолітній, право на житло, житлове приміщення, опіка, піклування, законні представники неповнолітнього, відчуження, користування.

Адаховская Надежда Сергеевна

К ВОПРОСУ СОГЛАСИЯ ОРГАНОВ ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА ПРИ СОВЕРШЕНИИ РОДИТЕЛЯМИ СДЕЛОК В ОТНОШЕНИИ ИМУЩЕСТВА ИХ ДЕТЕЙ

В статье рассмотрены вопросы правовой регламентации жилищных прав несовершеннолетних. особое внимание уделено проблемам правового регулирования, связанного с использованием и отчуждением жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся под опекой и попечительством.

Ключевые слова: несовершеннолетний, право на жилье, жилое помещение, опека, попечительство, законные представители несовершеннолетнего, отчуждение, пользование.

Adakhovska Nadiia Serhiivna

TO THE QUESTION OF THE CONSENT OF BODIES OF GUARDIANSHIP AND GUARDIANSHIP WHEN THE PARENTS COMMIT TRANSACTIONS AGAINST THE ESTATE OF THEIR CHILDREN

The article discusses questions of legal regulation of housing rights of minors. The special attention is paid to the problems of legal regulation concerned, with the usage and the alienation of residential units belonging to the minors who is under the wardship (guardianship).

Keywords: minor, housing right, residential unit, wardship, guardianship, statutory representatives, alienation, use.