

УДК 347.451

**І.В. ЛИСЕНКО**, канд. юрид. наук, доц., Національний технічний університет «ХПІ»

## ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ДІТЕЙ

**Ключові слова:** власність, малолітні, неповнолітні особи, житлові права, житло, обмеження права володіння, користування, розпорядження

Актуальність досліджуваних питань зумовлена охороною законодавчо закріплених прав членів сім'ї власника житла, а особливо його дітей. Проблеми обмежень права приватної власності та охорони прав дітей почали цікавити законодавців та науковців не лише в останні роки, але й задовго до становлення незалежності нашої держави. Зокрема, це стосувалося посагу дружини у Давньоримській державі. Чоловік міг вільно користуватися ним, отримувати плоди та доходи з нього, але розпоряджатися ним міг лише за згодою дружини. Також саме дружина мала право розпоряджатися ним за заповітом [1, с.328–329]. Це пояснюється необхідністю охорони майнових прав як самої дружини, так і її дітей. Питання охорони майнових прав дітей та обмежень права приватної власності є об'єктом пильної уваги сучасних зарубіжних та вітчизняних науковців: І. Жилінкової [2, с.22–24], В.П. Камишанського [3], І.В. Міщенко [4] та інших. Втім у правовій науці остаточно не сформувалися підстави обмежень майнових прав власника та співвідношення обмежень та охоронюваних прав дитини.

Виходячи з закріплення Конституцією України охорони прав і свобод людини як однієї із соціальних гарантій діяльності держави, права і інтереси дитини є одними з пріоритетних в аспекті їх охорони та розвитку. Водночас Конституція України забезпечує можливість кожного володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, що гарантується непорушністю права прива-

тної власності. Право власності поступово втрачає такі свої ознаки, як абсолютність та всеосяжність. Так, ст.41 Конституції України проголошує, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Отже, суспільство вимагає встановлення обмежень волевиявлення суб'єктів правовідносин. Чим вище рівень розвитку суспільства та держави, тим більшого значення набувають принципи суспільної необхідності, права та законні інтереси окремої особи та суспільства в цілому. Зважаючи на це, необхідним є визначення обмежень права приватної власності з метою охорони прав та законних інтересів інших громадян, зокрема дітей, а також попередження зловживань власником своїми правами.

Тому метою цієї статті є встановлення співвідношення обмежень права власності на житло з метою охорони прав дитини та здійснення майнових прав власника житла. Це зумовлює вирішення ряду завдань: дослідити існуючі законодавчі обмеження власника щодо користування та розпорядження житлом; обґрунтувати правомірність існуючих обмежень права приватної власності на житло в аспекті охоронюваних майнових прав і інтересів дитини.

З метою охорони майнових прав дітей від зловживань власником своїми речовими правами, слід окреслювати межі здійснення цих прав та обмеження, які їх зумовлюють. Втілення в життя законодавчо закріплених обмежень права власності, як можливості звуження вільного волевиявлення власника при реалізації права на житло є гарантією здійснення прав інших осіб. Але питання обмежень права власності не є нововведенням в законодавстві та науці цивільного права. Обмеження права приватної власності були відомі ще римському праву. Їх зміст зводився до того, що власник не міг користуватися своїм правом тільки для того, щоб заподіяти шкоду іншим особам (шикана) [5, с.230]. Крім того, в римському праві встановлюва-

лися межі, які власник не повинен був порушувати при користуванні та розпорядженні своїм майном. В російському законодавстві обмеження в праві власності були запроваджені з середини XVII ст. Деякі терміни були запозичені з зарубіжного законодавства, зокрема з Кодексу Наполеона. Але не дивлячись на досить широке застосування обмежень прав власника в законодавстві до XX ст., радянська цивілістика майже не перейняла світових надбань в цій сфері.

На сьогоднішній день актуальність проблеми обмежень прав власника зумовлена багатьма факторами. По-перше, практичне втілення прав власника, закріплених в Конституції України потребує діючого механізму охорони прав та свобод інших осіб, які не є власниками. По-друге, окреслення обмежень прав власника є передумовою запобігання порушень правових норм та принципів. По-третє, врахування обмежень прав власника є передумовою здійснення правочинів щодо належного йому майна. Окрім цього, права членів сім'ї власника житла, а особливо його дітей перебувають під підсиленою охороною законодавства, що вимагає зокрема підвищеної уваги при посвідченні правочинів щодо нерухомого майна.

Для цього необхідно виділити деякі аспекти, що обумовлюють виникнення обмежень в праві власності на житло та необхідні дії з охорони цих прав.

Перший аспект обмеження щодо користування житлом виявляється у нормах сімейного права. Зокрема з метою влаштування дитини, батьки якої позбавлені батьківських прав, законодавець встановлює певні обмеження власників та наймачів щодо користування житлом. У випадку позбавлення того з батьків, з ким проживала дитина, батьківських прав, суд вирішує питання про можливість їхнього подальшого проживання в одному житловому приміщенні з дитиною. Згідно ч.2 ст.167 СК України суд може постановити рішення про виселення того з батьків, хто позбавлений батьківських прав, з житлового приміщення, в якому він прожи-

ває з дитиною, якщо буде встановлено, що він має інше житло, в яке може поселитися, або постановити рішення про примусовий поділ житла чи його примусовий обмін. Це зумовлюється охороною прав дитини від неналежної поведінки батьків щодо неї та зловживання ними своїми правами. Батьки, позбавлені батьківських прав, можуть бути обмежені у користуванні житлом, яке належить їм на праві власності або перебуває у їхньому користуванні. Якщо у іншого з батьків, який не позбавляється батьківських прав та продовжує виховувати дитину, немає іншого житла, дитина має право залишитися проживати в житлі батька, який позбавляється батьківських прав. Водночас слід зазначити, що особа, позбавлена батьківських прав, не звільняється від обов'язку щодо утримання дитини (п.1 ч.2 ст.166 СК України). Тому таке обмеження права користування власником житла є наслідком охорони законодавством майнових та особистих немайнових прав дітей.

Проте встановлення такого обмеження може викликати певні складнощі при правозастосуванні. Зазначені норми СК України не вказують на ті правові підстави, на яких така особа, позбавлена батьківських прав, проживає в одному житлі з дитиною. Якщо ця особа є власником житла, то обґрунтувати правомірність її виселення інтересами дитини є складним процесом. Обмеження права приватної власності на житло можуть бути обумовлені суспільними інтересами та інтересами окремих осіб, у тому числі й інтересами дитини власника. Але таке обмеження повинно відповідати охоронюваним правам та інтересам як власника, так і членів його родини. Ступінь такої відповідності може встановити лише суд на підставі норм закону та конкретних фактів справи. Водночас суд не може позбавити власника його житла без надання йому іншого, оскільки це буде суперечити загальноправовим засадам охорони права приватної власності.

Другий аспект обмеження прав власника стосується права розпорядження житлом. На відміну від повнолітніх дієздатних членів

родини власника дитина не може бути позбавлена житла без надання їй іншого житлового приміщення. Батьки (усиновителі, опікуни та піклувальники) – власники житла не можуть в односторонньому порядку, лише за своєю волею висилити дитину.

Житлові права батьків та дітей регулюються законом (ч.2 ст.176 СК України). Згідно п.40 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України у разі укладення правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, у тому числі договорів щодо поділу, обміну житлового будинку, квартири за участю осіб, над якими встановлено опіку або піклування, нотаріус перевіряє наявність дозволу органу опіки та піклування на укладення таких договорів. Але попередня згода органу опіки та піклування повинна бути й у разі здійснення правочинів з житлом батьками дитини, право власності на яке або право користування має дитина (ст.177 СК України, ч.3 ст.18 Закону України «Про охорону дитинства», ст.12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей»).

Зокрема, порушення вказаних норм можна зустріти і судових справах.

Судова колегія Судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Харківської області розглянула справу за позовом повного товариства «Д-н» до громадян Ж.К., Л.Д. і їх малолітніх та неповнолітніх дітей П.К. (1989 р. н.) та О.К. (1995 р. н.) про їх виселення з квартири, яка перейшла у власність «Д-н» на підставі договору застави. Служба у справах неповнолітніх дітей райвиконкому пред'явила зустрічний позов на користь дітей про визнання договору застави спірної квартири недійсним, оскільки при підписанні договору застави не враховані права дітей. Нотаріус, який посвідчував договір застави не витребував згоду органів опіки та піклування, оскільки цей договір ніби є засобом забезпечення зобов'язання і не порушує права дітей. Судова колегія керується Законом України «Про власність», згідно з яким власник має

право вимагати звільнення квартири, ухвалила рішення про виселення батьків – власників житла та їх малолітніх та неповнолітніх дітей, які мали право користування житлом. Також суд вказав, що згідно зі ст.77 КоШС УРСР діти не мають права на майно батьків при їх житті [6].

В світлі прийняття нових нормативно-правових актів в Україні, зокрема Законів України «Про охорону дитинства», «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей», права дітей на житло охороняються визначеним правовим механізмом. При нотаріальному посвідченні правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, потрібно отримати попередню згоду органів опіки та піклування.

Режим володіння та користування житлом визначається з урахуванням інтересів сім'ї, а насамперед дітей. При розпорядженні житлом, яке належить малолітній дитині на праві приватної власності, батьки зобов'язані враховувати інтереси дитини. Правочини за дітей, які не досягли 14 років, а також від імені фізичних осіб, визнаних у судовому порядку недієздатними, вчиняють батьки (усиновлювачі) або опікуни. Правочини щодо майна малолітньої дитини можуть бути вчинені одним з батьків, з яким постійно проживає дитина, за наявності згоди другого з батьків, підпис якого має бути засвідчений нотаріально.

Обмеження в цьому випадку права розпорядження власника житлом має на меті забезпечити право дитини на житло. Оскільки малолітні та неповнолітні особи не завжди можуть на рівні дорослих дієздатних осіб захищати свої права та інтереси, закон попереджає порушення їх прав, обмежуючи права власника. Органи опіки та піклування повинні проконтролювати процес відчуження такого житла, встановити його об'єктивні причини: продаж з метою купівлі більшого житла, в іншому місці або продаж, який суперечить інтересам дитини і внаслідок якого вона втратить єдине своє житло та кошти, отри-

мані від його продажу.

Обмеження права власності мають місце при розпорядженні заповідачем своїм майном. Поряд зі свободою заповідального розпорядження, що дозволяє спадкодавцю вільно розпорядитися своїм майном, закон встановлює певні обмеження в праві розпорядження майном. Ст.1241 ЦК України забезпечує право малолітніх, неповнолітніх та непрацездатних дітей спадкодавця незалежно від змісту заповіту на отримання половини частки, яка належала б кожному з них у разі спадкування за законом.

Обмеження прав власника житла застосовується з метою охорони прав визначеного кола осіб – малолітніх та неповнолітніх користувачів житла. Підставою обмежень є майнові права дитини, які встановлюються та охороняються законом. Момент виникнення таких обмежень, обумовлений народженням, усиновленням, встановленням опіки чи піклування або виникненням права власності на житло у батьків (усиновлювачів, опікунів та піклувальників). Таке обмеження в праві власності на житло припиняється у разі досягнення дитиною вісімнадцяти років. Слід зазначити, що дитина на відміну від інших членів сім'ї власника житла, не втрачає права користування житлом у разі відсутності понад один рік без поважних причин. У випадку, коли повнолітні особи продовжують навчатися та у зв'язку з цим потребують матеріальної допомоги, батьки (усиновлювачі) зобов'язані утримувати їх до двадцяти трьох років (ч.1 ст.199 СК України). Право повнолітньої особи на утримання є підставою виникнення відповідного зобов'язання у батьків (усиновлювачів). Серед іншого таке зобов'язання передбачає надання батьками (усиновлювачами) свого житла для проживання повнолітніх дітей. Окрім зазначених підстав припинення обмежень права приватної власності на житло, слід зазначити ще поєднання в одній особі власника та малолітнього чи неповнолітнього користувача житлом, смерть дитини, рішення суду.

Отже, підставами обмеження права влас-

ності можуть виступати майнові права малолітніх та неповнолітніх осіб, а також осіб, які перебувають на утриманні власника. Зокрема, власник квартири, будинку та іншого житла обмежується в праві користування та розпорядження житлом. Такі обмеження зумовлені правом дітей на проживання разом з батьками – власниками житла та посиленням правовим механізмом охорони таких прав з боку держави.

При посвідченні правочинів необхідно пересвідчитись, що права власника житла не обмежуються правами членів його родини, а зокрема малолітніми, неповнолітніми дітьми або іншими особами. Тобто слід перевірити перед посвідченням правочином з житлом, чи не проживають в ньому малолітні чи неповнолітні діти. Якщо такі особи зареєстровані за місцем знаходження житла – предмету правочину, нотаріус повинен отримати дозвіл органів опіки та піклування на здійснення конкретного правочину, що потребує нотаріального посвідчення: договору купівлі – продажу, міни, дарування, поділу житла тощо. В іншому випадку порушення цієї вимоги, може стати підставою для визнання правочину недійсним. Окрім цього, слід мати на увазі, що неповнолітній не може вчиняти будь-які правочини щодо відчуження належного йому нерухомого майна без дозволу батьків та органів опіки та піклування. У разі якщо другий з батьків заперечує проти укладення правочину щодо майна дитини, спір може бути вирішений органом опіки та піклування або судом (п.40 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України). Також необхідно перевіряти наявність близьких родинних зв'язків між неповнолітнім відчужувателем та набувачем майна. Зокрема забороняється дружині (чоловіку) або іншим близьким родичам опікуна (піклувальника) бути набувачем майна в правочинах з малолітньою (неповнолітньою) особою (ст.ст.68, 70 ЦК України). Невраховання зазначених аспектів є грубим порушенням законодавства, що може бути підставою для визнання судом посвідченого правочину недійсним.

У підсумку можна зазначити, що обмеження власника у праві користування та володіння житлом, безумовно, визначаються охороною прав малолітніх і неповнолітніх осіб, батьки яких позбавлені батьківських прав. Правомірне встановлення обмежень права власності на житло зумовлюється необхідністю охорони майнових та особистих немайнових прав і свобод вповноважених осіб: самого власника житла, членів його сім'ї, зокрема малолітніх та неповнолітніх дітей.

Обмеження права розпорядження житлом може спричинитися охороною майнових та особистих немайнових прав дитини. Це виявляється у необхідності при відчуженні житла, яке належить дитині або в якому вона проживає як член сім'ї власника, отримання дозволу органів опіки та піклування. Справедливість таких обмежень зумовлюється необхідністю охорони з боку держави житлових прав і інтересів дитини.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Дождев Д. В. Римское частное право :

учеб. [для вузов] / Дождев Д. В. ; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. – 2-е изд., с изм. и доп. – М. : Норма, 2006. – 784 с.

2. Жилінкова І. Застосування Закону «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» // Нотаріат для вас. – 2006. – № 12 (86). – С. 22–24.

3. Камышанский В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ) : автореф. дис. на соискание науч. степени докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное право» / В. П. Камышанский. – СПб, 2000. – 24 с.

4. Міщенко І. В. Обмеження права приватної власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; сімейне право; цивільний процес; міжнародне приватне право» / І. В. Міщенко. – К., 2008. – 18 с.

5. Хвостов В. М. Система римского права: учебник / В. М. Хвостов. – М. : Спарк, 1996. – 522 с.

6. Справа № В 80 2002 р. з архіву Апеляційного Суду Харківської області.

*Лисенко І. В. Цивільно-правові засади охорони житлових прав дітей / І. В. Лисенко // Форум права. – 2010. – № 3. – С. 273–277 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-3/10livgpd.pdf>*

Стосовно актуальних проблем цивільного та сімейного права щодо охорони житлових прав і інтересів вповноважених осіб встановлені основні цивільно-правові засади охорони житлових прав дітей.

\*\*\*

*Лысенко И.В. Гражданско-правовые основы охраны жилищных прав детей*

Относительно актуальных проблем гражданского и семейного права в области реализации жилищных прав и интересов уполномоченных субъектов установлены основные гражданско-правовые критерии охраны жилищных прав ребенка.

\*\*\*

*Lisenco I.V. Civil-Law of a Basis of Protection of the Housing Rights of Children*

Concerning actual problems civil and a family law in the field of realization of the housing rights and interests of the authorized subjects the basic civil-law criteria of protection of the housing rights of the child are established.