

ЦИВІЛІСТИКА

**Д'ЯЧКОВА Н. А.,**

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри охорони інтелектуальної  
власності, цивільно-правових дисциплін  
(Харківський національний університет  
внутрішніх справ)

**ТУЧИН Ф. А.,**

адвокат  
(Адвокатська компанія «Фактор»)

УДК 347.163

**ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО,  
ЩОДО ЯКОГО ВСТАНОВЛЕНО ОПІКУ**

У статті розглянуто питання правової регламентації здійснення речових прав на житло, щодо якого встановлено опіку, висвітлено характер та зміст цих прав, які раніше не попадали в поле зору дослідників.

**Ключові слова:** опіка, підопічні, право на житло, житлове приміщення, спільна власність, відчуження, користування.

В статье рассмотрены вопросы правовой регламентации осуществления вещных прав на жилье, в отношении которого установлена опека, освещены характер и содержание этих прав, которые ранее не попадали в поле зрения исследователей.

**Ключевые слова:** опека, подопечные, право на жилье, жилое помещение, общая собственность, отчуждение, пользование.

The article considered the legal regulation of fulfillment the right to accommodation, in which guardianship assigned and highlight the nature and content of these rights, which had not previously come to the attention of researchers.

**Key words:** guardianship, wards, right to accommodation, housing, common property, alienation, use.

**Вступ.** На будь-якому історичному етапі перед суспільством постає завдання охорони та захисту особистих та майнових прав осіб, які в силу певних причин не можуть самостійно здійснювати свої суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки. Особливого значення принцип всебічного забезпечення й охорони прав людини, що закріплений у ст. 3 Конституції України [1], набуває під час вирішення питань щодо охорони та захисту речових прав на житлове приміщення прав малолітніх осіб, а також осіб, визнаних у судовому порядку недієздатними внаслідок хронічного, стійкого психічного розладу, та осіб, які тривалий час відсутні в місці проживання (визнаних безвісно відсутніми). Охорона майна, переданого під опіку, є найважливішим елементом його цивільно-правового режиму.

Безсумнівно, особи, щодо майна яких встановлено опіку, мають у своєму розпорядженні і можуть використовувати самостійно або через своїх законних представників будь-



які інструменти, пов'язані з його охороною, нарівні з усіма учасниками правовідносин у сфері володіння, користування і розпорядження майном. Однак у силу специфіки положення підопічних як категорії осіб, права і законні інтереси яких є предметом особливої охорони з боку держави, щодо майна даної групи суб'єктів застосовується ряд додаткових процедур, спрямованих на його збереження й обмеження можливості зловживань, що можуть порушити права підопічних, пов'язані з належним їм майном. Незаконні оборудки з майном, щодо якого встановлено опіку, є, на жаль, поширеним явищем у вітчизняній дійсності. Дана проблема, незважаючи на те, що привертає величезну увагу законодавців, правоохоронців і громадськості, все ще чекає правового вирішення.

Порядок встановлення та здійснення опіки над майном були предметом досліджень як радянських (О.Й. Пергамент [2], А.Г. Потюкова [3]), так і вітчизняних науковців (І.В. Жилінкової [4], О.В. Мовчан [5], Л. Бічук [6]) і т.д. Однак окремого дослідження речових прав осіб на житлове приміщення під час встановлення та здійснення опіки немає, пропозиції щодо усунення наслідків порушення майнових прав підопічних у житловій сфері, які б заслуговували на увагу, висловлюються досить нечасто.

**Постановка завдання.** Метою даної статті є аналіз відносин, які виникають під час здійснення опікунами речових прав щодо переданої під опіку нерухомості, зокрема права власності на житло; порівняльний аналіз існуючих методів охорони та захисту прав підопічних-власників нерухомого майна, встановлених різними нормативними актами, та вироблення шляхів вирішення найбільш поширених проблем, які виникають у правозастосовчій практиці.

**Результати дослідження.** Суб'єктивне право власності на житло в осіб, щодо майна яких встановлюється опіка, може виникнути різними шляхами (за цивільно-правовими договорами дарування, міни, довічного утримання, в результаті спадкування за законом чи за заповітом; у результаті приватизації житлового приміщення та ін.). У правозастосовчій практиці однією з найсуперечливіших є така підстава набуття підопічними (відсутніми особами) права власності на житло, як його набуття внаслідок укладення опікунами з третіми особами договорів дарування, в яких підопічний виступає як обдарований. Адже найчастіше опікуни звертаються до органів опіки та піклування за дозволами на вчинення правочинів у тих випадках, коли мова йде про відмову від майнових прав підопічного або зменшення його майна. Дарування ж на користь підопічного вважається угодою, що спрямована на безумовну користь для підопічного. У зв'язку із цим звертатися за дозволом на її укладення нібито немає необхідності, достатньо лише повідомити органу опіки та піклування про її укладення в щорічному звіті. Однак не слід забувати про два моменти. По-перше, посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав і охоронуванням законом інтересів підопічних під час надання згоди на вчинення правочинів щодо належного їм нерухомого майна (ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» [7]). А по-друге, і в цьому випадку набуття майна у власність призводить до виникнення цілого комплексу майнових обов'язків у підопічного: зі сплати податків, здійснення витрат на догляд за майном, а в ряді випадків (за умови невиконання зобов'язань) – сплата штрафу, пені, арешт майна тощо. У зв'язку із цим слушно видається точка зору І.В. Жилінкової про те, що дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого роду правочинів також необхідний [4, с. 279], що підтверджується й ст. 71 Цивільного кодексу (надалі – ЦК) України [8], яка вказує, що правочини, котрі потребують нотаріального оформлення, вчиняються лише з дозволу опіки та піклування.

Проте слід мати на увазі, що така позиція не дозволяє чітко визначитися із правом набуття права власності на житлове приміщення за договором дарування на користь безвісно відсутньої особи, оскільки під час здійснення своїх повноважень щодо майна особи, місце перебування якої невідоме (визнаної безвісно відсутньою), опікун діє не від імені цієї особи, а від імені органу опіки та піклування, який уповноважив опікуна на виконання цих дій. Подібна опіка над майном за своєю юридичною природою є покладенням на опікуна встановлених законом обов'язків адміністративно-правового характеру перед органом опіки з



метою охорони майна, у зв'язку із чим опікун має право і зобов'язаний здійснювати, перш за все, ті права та обов'язки, які були набуті чи створені самим відсутнім. Поза цими межами останній зберігає здатність діяти самостійно. Тому доцільною видається заборона укладення опікуном договорів дарування на користь цих осіб.

Крім цього, необхідність в особливій охороні майнових прав підопічних може виникнути не лише на стадії набуття права власності на житлове приміщення, але й у процесі його здійснення, зокрема під час здійснення права спільної власності на житло.

Так, відповідно до ст. 360 ЦК України учасники спільної власності відповідно до своєї частки несуть витрати зі сплати податків, зборів та інших платежів, приймають участь у витратах з утримання й збереження будівлі, проведення поточного та капітального ремонту. Ці витрати здійснюються і за рахунок коштів підопічного-співвласника. У деяких випадках між співвласниками виникають суперечки про використання підсобних приміщень, необхідність переобладнання та зведення прибудов, здійснення капітального ремонту будинку, іноді один із співвласників має намір відремонтувати займане приміщення, але виконання таких робіт неможливе без проведення ремонтних робіт в інших частинах будинку, а інші власники проти цього заперечують. Під час вирішення таких спорів слід виходити з того, що обґрунтованість вимог співвласника, який, наприклад, бажає здійснити капітальний ремонт, може бути перевірена шляхом витребування висновку відповідного відділу виконкому місцевої Ради, який підтверджував би необхідність і технічну можливість проведення вказаних дій. У тих випадках, коли ремонт частини будинку не може бути здійснений без покращення стану всієї будівлі (ставиться новий фундамент, перекриття тощо), під час вирішення питання про усунення перешкод у здійсненні ремонту визначаються витрати з його проведення з наступним стягненням частини витрат з інших співвласників. Звичайно, сам підопічний (власник) прийняти участь в ремонті будинку своєю працею чи придбанням будівельних матеріалів не може, а іноді й проживає у квартирі опікуна, який також не приймає безпосередньої участі в подібних роботах. І часто в підопічного немає іншого майна, крім будинку, а за рахунок належних йому коштів опікун, як його представник, не може відшкодувати витрати на ремонт. Рішення суду про стягнення з підопічного-власника частини витрат для відшкодування витрат на ремонт усього будинку може стати практично нездійсненим, оскільки за відсутності інших прибутків стягнення звертається на майно (в даному випадку – на саме житло), а таке відчуження значно порушує інтереси особи. Між тим сум, які отримують опікуни у вигляді пенсій, допомоги, аліментів тощо, зазвичай ледве вистачає на утримання самого підопічного. Надання ж додаткових коштів для належного утримання й збереження майна, переданого під опіку, чинним законодавством не передбачається. Вважаємо, що в подібних випадках опікуну, як особі, зобов'язаній охороняти та зберігати майно підопічного, повинні надаватися необхідні кошти. Зацікавленою в цьому повинна бути, перш за все, сама держава, оскільки якщо підопічний буде позбавлений такого значного об'єкту права власності, як нерухомість, після припинення опіки йому слід буде надати нове житло, а це потягне значно більші витрати, ніж на підтримання жилого приміщення в належному стані.

Багато проблем виникає і в умовах користування житловим приміщенням, одним із співвласників якого є особа, щодо майна якої встановлено опіку. Як відомо, користування приміщеннями, які перебувають у спільній власності, здійснюється за згодою всіх власників, у тому числі й тих, інтереси котрих представляють опікуни (ст. 358 ЦК України). Набуваючи частку в праві власності на житло, співвласники зазвичай розподіляють у користування між собою кімнати будинку та господарські будівлі. Через деякий час той чи інший співвласник може поставити питання про зміну порядку користування приміщеннями. Найчастіше такі ситуації виникають у випадку появи нового співвласника – набувача частки в праві власності. У ч. 4 ст. 358 ЦК України вказується, що договір між учасниками спільної часткової власності про порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами), який нотаріально посвідчений і зареєстрований у виконавчому комітеті місцевої Ради, є обов'язковим і для особи, яка згодом придбає частку в спільній власності на цей будинок. Однак подібні договори між співвласниками нотаріально оформлюються надзви-



чайно рідко. Це не означає, що за відсутності нотаріально оформленого правочину порядок користування приміщеннями будинку обов'язково повинен бути переглянутий. Якщо зміна порядку користування будинком дозволить більш зручно та раціонально його використовувати і не порушуватиме інтересів співвласників, вона, безумовно, можлива. Однак зазвичай користування жилим приміщенням узгоджується співвласниками з моменту його початкового набуття. Але під час розгляду спорів про встановлення порядку користування об'єктами спільної власності, обов'язкової участі опікуна як законного представника співвласника-підопічного законодавством не передбачено. І така відсутність представника одного із співвласників залишає інтереси останнього незахищеними, що є безумовною підставою для скасування судового рішення. Очевидно, що у випадку виникнення спору виклик опікуна в судові засідання для вирішення питання про зміну порядку користування будинком, як і у випадку переобладнання приміщень, повинен бути обов'язковим. Більш того, доцільною є й обов'язковість участі в розгляді спорів про використання спільного майна, співвласником якого є особа, щодо майна якої встановлена опіка, крім опікуна і представника відповідного органу опіки та піклування.

Проблемним залишається також питання про переобладнання будинку чи зведення до нього прибудов іншими співвласниками. Такі дії можуть по-різному відобразитися на інтересах підопічного. Право власника будівлі збільшити житлову площу чи здійснити переобладнання залежить від згоди інших учасників спільної власності. Неприпустимими є дії співвласників будинку, які, зокрема, порушують інтереси дітей, погіршують можливість користування належною їм часткою жилого приміщення.

Вважаємо, що оскільки проведення капітального ремонту, переобладнання та подібні дії щодо житлового приміщення, яке належить підопічному на праві спільної часткової власності, може як покращити житлові умови підопічного, так і викликати значні матеріальні витрати для погашення своєї частини в проведенні ремонту чи переобладнанні, згода опікуна на їх проведення чи його заперечення повинні перевірятися особливо ретельно. Для цього пропонуємо зобов'язати опікунів у таких випадках звертатися для дачі відповідного висновку до органу опіки та піклування.

Але найбільш гострою залишається проблема охорони майнових прав осіб, щодо майна яких встановлено опіку, у випадку вчинення дій із розпорядження житловими приміщеннями, адже підопічному, як і будь-якому іншому власнику, належить право відчуження належної йому квартири чи житлового будинку.

Відповідно до ст. 71 ЦК України опікун може укласти договори про відчуження житла, переданого під опіку, лише з дозволу органу опіки та піклування. Правозгідна реалізація цього права опікуном пов'язана з наявністю різноманітних юридичних фактів, які у своїй системній сукупності дають підставу для видачі дозволу на продаж житла. До них, зокрема, відноситься відсутність заборони на відчуження житла, підстав припускати недобросовісність опікуна під час вчинення правочину тощо. Усі ці обставини повинні бути точно встановлені органом опіки та піклування для прийняття рішення про видачу дозволу про продаж квартири. Так, у Постанові Кабінету Міністрів України «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» [9] встановлено, що дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким має дитина, надається районною, районною в Києві та Севастополі держадміністрацією, виконавчим органом міської, районної в місті ради за поданням служби в справах дітей після проведення зазначеною службою перевірки документів за місцем знаходження майна протягом одного місяця з дня надходження заяви на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини лише в разі гарантування збереження її права на житло і оформляється рішенням, витяг з якого видається заявникам службою в справах дітей.

Однак, як показує практика, саме на етапі видачі таких дозволів виникають найбільші труднощі. Це пояснюється тим, що органи опіки та піклування позбавлені можливості прослідити подальшу долю підопічного з точки зору задоволення його житлових прав. У ряді випадків для забезпечення інтересів підопічного органи опіки та піклування вимагають



від опікунів надання різноманітних довідок: про обстеження умов проживання сім'ї працівниками ЖЕУ; надання зі школи, де вчиться дитина, характеристики відносин у сім'ї і т.д. В інших випадках органи опіки дають дозвіл на продаж нерухомості, обумовлюючи при цьому обов'язок відшкодування опікунами вартості належного підопічному житла у випадку ненабуття нового та т. ін. Практиці відомі й приклади того, як органи опіки та піклування, даючи згоду на продаж частки в житловому приміщенні, яка належить малолітньому співвласнику, обумовлювали його набуттям у власність дитини іншого житла, а згодом виявляючи, що замість проданого житла іншого не набуто, заявляли позови про визнання договорів, укладених на основі отриманих дозволів, недійсними, чим ставили добросовісних набувачів у важке становище. Іноді органи опіки та піклування вимагають спочатку придбання нової квартири, а потім вже продажу колишньої. У теоретичному плані такий варіант дійсно видається найбільш оптимальним. Але його здійснення в більшості випадків неможливо у зв'язку з відсутністю коштів на придбання іншого житла до продажу старого. Вирішуючи цю проблему, в кожному конкретному випадку органи опіки та піклування повинні швидко й гнучко реагувати на певну ситуацію, а законодавство повинно передбачати різноманітні правові механізми забезпечення майнових прав підопічних.

Згідно зі ст. 71 ЦК України орган опіки й піклування, даючи згоду на вчинення правочину з відчуження житла підопічного, з одного боку, не може перешкоджати громадянам України реалізувати своє конституційне право на вибір місця проживання, а з іншого, не може допускати, щоб майнові права підопічних порушувалися саме їх законними представниками. Таке явище має місце й тому, що чинним законодавством не передбачені норми, які забороняли б до досягнення, наприклад, неповнолітнім власником повноліття відчуження належного йому нерухомого майна. У разі, якщо відчуження викликано необхідністю, вважаємо, слід ввести норму, яка зобов'язувала б опікунів, як законних представників, придбавати аналогічне житло взамін того, що відчужується. При цьому в дозволі органу опіки та піклування повинна обов'язково міститися вказівка на ціну, не нижче якої житло може бути продане. Тобто відчуження нерухомого майна, яке належить підопічному, повинно допускатися лише у виняткових випадках з обов'язковим використанням доходу, одержаного від цього, на його утримання та виховання. Це може бути, наприклад, якщо підопічний, крім того, що продається, має іншу нерухомість на праві власності або проживає в приміщенні державного житлового фонду на правах члена сім'ї наймача, а житло, яке необхідно продати, не є (або не може бути в майбутньому) цінним, а тільки вимагає небажаних затрат на його утримання. Подібною нормою можна доповнити п. 4.7 Правил, виклавши його таким чином:

«Відчуження нерухомого майна, яке належить підопічному, допускається лише у виняткових випадках з обов'язковим використанням доходу, одержаного від цього, на його утримання та виховання.

У разі, якщо відчуження викликано нагальною необхідністю, опікун зобов'язаний придбати аналогічне житло взамін того, що відчужується. При цьому в дозволі органу опіки та піклування повинна обов'язково міститися вказівка на ціну, не нижче якої житло може бути продане».

Чому саме правова норма має вказувати на це, а недостатньо тих функцій контролю, які покладені законодавцем на органи опіки й піклування? Ці органи, виконуючи покладені на них функції, здійснюють контроль лише в тих випадках, коли розглядають відповідні документи за зверненням батьків малолітніх чи інших осіб. І в більшості випадків органи опіки дозволяють вчинення правочинів із нерухомим майном підопічних. Здійснити подальший контроль за використанням отриманих коштів досить складно. Наприклад, внаслідок продажу житла місце проживання підопічного може змінитися, і не лише в межах території одного населеного пункту, де здійснення контролю із запобігання порушень зазначених прав підопічних можливе, а й за його межами, в тому числі на території інших держав, де практично неможливо проконтролювати охорону прав підопічного власника. Правова ж норма буде не лише захищати право власності підопічного на нерухоме майно, а й зобов'язувати відповідні органи діяти належним чином. Так, орган опіки і піклування повинен буде дати



не лише дозвіл на укладання договору з таким нерухомим майном, а й обов'язково вказати у своєму рішенні, за якої умови, зазначеної чинним законодавством, дається цей дозвіл. Наприклад, дозволити М. підписати договір купівлі-продажу  $\frac{1}{2}$  частки приватизованої квартири за адресою: м. Харків, вул. Гіршмана, 5, кв. 7 від імені малолітнього за умови включення його до числа співвласників під час купівлі квартири, розташованої за адресою: м. Харків, вул. Олімпійська, 8, кв. 9, із визначенням розміру жилої площі, яку він мав у попередній квартирі (вимогу про встановлення відповідного розміру жилої площі підопічного доцільно вказувати, коли квартира, що купується, має площу меншу за ту, що продається). Нотаріус, у свою чергу, буде мати право засвідчити відповідний правочин лише у випадку виконання умови, вказаної органом опіки й піклування.

Додаткову можливість вирішення проблеми надає й запроваджене Постановою Національного банку України «Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою» обмеження готівкових розрахунків сумою до 50000грн. [10]. Органи опіки та піклування, охороняючи інтереси підопічних, можуть зобов'язати їх законних представників внести гроші, отримані від продажу житла, на банківський рахунок особи – колишнього власника, або ж вимагати укладення попереднього договору, за яким передбачалося б набуття, замість відчужуваного, нового житла, яке відповідало би потребами підопічного.

**Висновки.** У цілому ж слід визнати, що механізм правової охорони житлових прав осіб, щодо майна яких встановлено опіку, є далеко недосконалим. Неясність законодавства, відсутність стабільності юридичної практики викликають суперечливість під час вирішення конкретних проблем у правозастосовчій практиці. Для усунення цих проблем необхідно створити чітку систему обліку житла й угод щодо нього, внести відповідні зміни до законодавства, яке регулює житлові права фізичних осіб.

#### Список використаних джерел:

1. Конституція України [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Пергамент А.И. Жилищные права несовершеннолетних / А.И. Пергамент // Учёные записки ВИЮН. Вып. 1. – М. : Госюриздат, 1957. – С. 150–155.
3. Потюков А.Г. Круг членов семьи по жилищному праву / А.Г. Потюков // Вестник Ленинградского университета. – 1963. – № 5. – С. 97–98.
4. Жилинкова И.В. Правовой режим имущества членов семьи / И.В. Жилинкова. – Харьков : «Ксилон», 2000. – 398 с.
5. Мовчан О.В. Захист права дитини на користування житлом / О.В. Мовчан [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://e-pub.aau.edu.ua/index.php/chasopys/article/viewFile/849/812>.
6. Бічук Л. Захист права власності неповнолітнього на нерухоме майно / Л. Бічук // Право України. – 1999. – № 6. – С. 85–86.
7. Закон України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.
8. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» № 866 від 24.09.08 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/866-2008-п>.
10. Постанова Національного банку України «Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1109-13>.

