

УДК 347.157

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2024.5.46>

ШАРКОВА Г.Ю.

ВПЛИВ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ НА РЕАЛІЗАЦІЮ МАЙНОВИХ ПРАВ НЕПОВНОЛІТНІХ У ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИНАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ЖИТЛОМ**THE IMPACT OF THE SUPREME COURT'S PRACTICE ON THE REALIZATION OF PROPERTY RIGHTS OF MINORS IN CONTRACTUAL RELATIONS RELATED TO HOUSING**

Стаття присвячена розкриттю практичного впливу рішень найвищого суду на реалізацію майнових прав неповнолітніх у договірних відносинах, пов'язаних з житлом.

Розкриті особливості реалізації правосуб'єктності й специфіки участі неповнолітніх у різних договірних відносинах в розрізі сучасних підходів найвищого суду щодо реалізації неповнолітніми житлових прав, зокрема їх прав в іпотечних договорах, при встановленні підстави і порядку участі органів опіки та піклування та представництва неповнолітніх осіб. Доведено, що договори про перехід власності за участю неповнолітніх завжди мають враховувати побічний результат укладення таких договорів – непорушення прав дитини і забезпечення її найкращих інтересів.

Обґрунтовано, що повнолітні власники майна вправі розпоряджатися належним їм на праві власності майном без попереднього дозволу органу опіки та піклування, а відсутність дозволу органу опіки та піклування не спричиняє недійсності договору дарування, за яким неповнолітній є обдаровуваною особою. Констатовано, що порушення житлових прав неповнолітнього автоматично не призводить до визнання недійсним іпотечного договору і потребує інших правових засобів їх захисту.

Ключові слова: неповнолітній, дитина, договори, майнові права, житлові права, перехід власності, представництво.

The article is devoted to the practical impact of the decisions of the highest court on the realization of property rights of minors in contractual relations related to housing.

The author reveals the peculiarities of legal personality and specifics of participation of minors in various contractual relations in the context of modern approaches of the highest court to the exercise of housing rights by minors, in particular, their rights in mortgage agreements, when establishing the grounds and procedure for participation of guardianship and trusteeship authorities and representation of minors. It is proved that property transfer agreements involving minors should always take into account the side effect of concluding such agreements – non-infringement of the child's rights and ensuring his/her best interests.

The author proves that adult property owners have the right to dispose of their property without prior permission of the guardianship and trusteeship authority, and the absence of such permission does not invalidate a gift agreement under which a minor is a donee. It is stated that violation of housing rights of a minor does not automatically lead to invalidation of a mortgage agreement and requires other legal remedies for their protection.

Key words: minor, child, contracts, property rights, housing rights, transfer of ownership, representation.

Постановка проблеми. Характерною ознакою третього року повномасштабного вторгнення РФ є зростання кількості розлучень. Станом на кінець першого півріччя 2024 року розірвань шлюбів в Україні удвічі більше, аніж було на початку, і навіть більше, ніж було до 24 лютого

© ШАРКОВА Г.Ю. – кандидат юридичних наук, доцент, заступник директора з навчально-наукової роботи (ПВНЗ «Кропивницький інституту державного та муніципального управління»)

2022-го [3], про що свідчить, зокрема статистика Опендатабот: І півріччя 2022 року – 7 632 розлучень; І півріччя 2023 року – 10 261; І півріччя 2024 року – 15 578. Для порівняння: за І півріччя 2021 року зафіксовано 13 153 розірвань шлюбу [4].

Чи не кожне розлучення супроводжується спором про поділ спільного майна подружжя у судовому порядку. І в таких випадках нерідко постає питання встановлення в цій масі права власності чи інших майнових прав їх неповнолітніх дітей. Проте, якщо проаналізувати соціальну активність неповнолітніх, то у сучасному суспільстві спостерігаються дві протилежні тенденції у цьому напрямі. З одного боку багато підлітків досить рано досягають високого рівня соціальної та громадянської активності: вони рано починають працювати, забезпечуючи не тільки себе а й інших членів родини, самостійно розпоряджаються отриманими доходами. З іншого боку існує і інша тенденція, яка отримала назву «соціального інфантилізму», який є психофізичним феноменом, що виникає у осіб, які в силу характеру чи виховання не сформуvalи необхідні уявлення про цінність тих чи інших речей, значенні коштів, характері цивільно-правових зв'язків [1, с. 3]. Тому питання майнових прав неповнолітніх, реалізація, здійснення й захист їх прав також враховує ці дві тенденції. У зв'язку з цим логічним виникає питання, в чому полягають особливості участі неповнолітніх у договірних відносинах з приводу майна, що належить або опосередковується їх правами.

До наукової проблеми договірних відносин і участі в них неповнолітніх періодично зверталися такі українські вчені-правники, як: О. В. Дзера, Т. В. Боднар, С. О. Погібрний, Р. А. Майданик, О. І. Зозуляк, Л. В. Красицька, Н. В. Ортинська, В. Д. Приймак та інші.

Проте особливості реалізації правосуб'єктності й специфіки участі неповнолітніх у різних договірних відносинах в розрізі сучасних підходів найвищого суду залишаються нерозглянутими, потребують окремого дослідження, що і визначається **метою** цієї публікації. Зокрема, щодо реалізації неповнолітніми житлових прав, зокрема їх прав в іпотечних договорах, коли порушуються їх житлові права, участі органів опіки та піклування та представництва неповнолітніх осіб.

Виклад основного матеріалу дослідження. Майнові права дітей, в тому числі неповнолітніх, регламентовано, насамперед, сімейним законодавством України. Так, ст. 173 СК України встановлює, що «батьки і діти, зокрема ті, які спільно проживають, можуть бути *самостійними власниками* майна. Під час вирішення спору між батьками та малолітніми, неповнолітніми дітьми, які спільно проживають, щодо належності їм майна *вважається, що воно є власністю батьків, якщо інше не встановлено судом* [15]. У свою чергу ст. 174 СК України закріплює постулат, що майно, придбане батьками або одним із них для забезпечення розвитку, навчання та виховання дитини (одяг, інші речі особистого вжитку, іграшки, книги, музичні інструменти, спортивне обладнання тощо), *є власністю дитини* [15]. А далі СК України визначає, що майно, набуте батьками і дітьми *за рахунок їхньої спільної* праці чи спільних коштів, належить їм на *праві спільної сумісної власності* (ст. 175 СК України) [15]. Цитовані норми законодавства дають підстави вважати, що вітчизняне сімейне закріплює одночасно принципи роздільності майна батьків і дітей та презумпцію належності майна на праві власності батькам [2, с. 236].

У межах цієї статті торкнемося проблеми укладення чи участі неповнолітніх осіб в певних договірних конструкціях, що мають на меті перехід власності на житло, коли такий договір впливає на житлові права неповнолітнього. У цьому аспекті слід пам'ятати, що дитина є одним із вразливих суб'єктів правовідносин. Залежно від віку дитини законодавцем встановлена різна система захисту її прав, оскільки кожен етап формування дитини пов'язаний з її розумовим, фізичним розвитком, що безумовно враховано у нормативних актах щодо охорони прав дитини. Однією з необхідних умов здорового розвитку дитини є наявність у дитини житла, майна. Наявність майна, житла у дитини гарантує забезпечення прав дитини на життя і охорону здоров'я, розвитку, достатній життєвий рівень. Важливість для дитини житла важко переоцінити, тому для правознавців переважаним завданням є захист житлових прав дитини [5].

Право на житло дитини належить до фундаментальних, а відтак, договори про перехід власності за участю неповнолітніх (дитина – за СК України), завжди мають враховувати результат укладення таких договорів – непорушення прав дитини і забезпечення її найкращих інтересів. Насамперед при укладенні таких договорів має бути отримана і врахована думка неповнолітнього.

З цього приводу О. В. Ступак слушно наголошує, що сама процедура з'ясування і врахування думки дитини при забезпеченні найкращих її інтересів судом охоплює дві взаємопов'язані складові: 1) матеріально-правовий аспект, що розкривається через відповідні нормативні засади та умови для здійснення такої процедури – закони, міжнародні стандарти, якими визначаються підстави для визначення ставлення дитини до тієї чи іншої обставини у спорі; 2) процедурний

(процесуальний) – визначає власне особливості проведення такої процедури, визначення осіб, уповноважених на її проведення (окрім суду) та інші питання, що можуть виникати. Ці два аспекти при розгляді різних категорій цивільних справ розкриваються неоднаково, зважаючи на особливості фактів й обставин, що можуть мати різне юридичне значення, а тому по-різному оцінюватися судом у кожній справі [6, с. 95-96].

Проблема укладення неповнолітніми договорів з нерухомістю нерідко полягає у спричиненні правових наслідків, пов'язаних із його тим, що такий правочин вчинено за межами його цивільної дієздатності.

Верховний Суд у складі Касаційного цивільного суду (далі – КЦС ВС) у постанові від 08 квітня 2020 року у справі № 303/5942/17 здійснив тлумачення ст. 222 ЦК України і встановив в чому має полягати, суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, щоб вона вважалася належним позивачем у справах про звернення до суду з позовом про визнання оспорюваного правочину недійсним (коли ця особа не є стороною договору). Так, КЦС ВС наголосив, що «тлумачення ст. 222 ЦК України свідчить, що: 1) правочин який вчинений неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів) чи піклувальника конструюється як оспорюваний; 2) правочин, який вчинений неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів) чи піклувальника, може бути схвалений; 3) схвалення правочину, вчиненого неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, має місце, якщо батьки (усиновлювачі) чи піклувальник дізнавшись про його вчинення, протягом одного місяця не заявили претензії другій стороні правочину. Тобто схвалення правочину припускається, якщо батьки (усиновлювачі) чи піклувальник довідавшись про правочин не заявили претензію іншій стороні; 4) по своїй суті схвалення правочину виключає можливість задоволення позову про визнання правочину вчинений неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів) чи піклувальника недійсним. У справі, що переглядалася, позивач не довела, що: батьки (усиновлювачі) чи піклувальник дізнавшись про вчинення правочину, протягом одного місяця заявили претензії банку; оспорюваним правочином порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду з позовом про визнання оспорюваного правочину недійсним. За таких обставин, апеляційний суд неправильно застосував положення ст. 222 ЦК України та зробив необґрунтований висновок про часткове задоволення позову» [7].

Дослідження окремих аспектів проблеми участі інших суб'єктів в укладенні договорів, що стосуються чи зачіпають права неповнолітніх на нерухоме майно (не тільки право власності, а й право проживання) вимагають розкриття прав і обов'язків батьків (інших законних представників), органу опіки й піклування, представників у процедурі надання згоди на укладення зазначених укладення договорів. Примітними виділяємо такі постанови ВС.

Зокрема при розгляді питання реалізації дитиною права на житло до досягнення повноліття, Верховний Суд у складі Касаційного цивільного суду (далі – КЦС ВС) у постанові від 03 жовтня 2023 року у справі № 554/3141/21 підкреслив, що «Відповідно до ст. 3 Конвенції про права дитини в усіх діях щодо дітей, незалежно від того, здійснюються вони державними чи приватними установами, що займаються питаннями соціального забезпечення, судами, адміністративними чи законодавчими органами, першочергова увага приділяється якнайкращому забезпеченню інтересів дитини. Держави-учасниці зобов'язуються забезпечити дитині такий захист і піклування, які необхідні для її благополуччя, беручи до уваги права й обов'язки її батьків, опікунів чи інших осіб, які відповідають за неї за законом, і з цією метою вживають всіх відповідних законодавчих і адміністративних заходів. Дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає (ч. 2 ст. 3 СК України). Відповідно до ст. 6 СК України правовий статус дитини має особа до досягнення нею повноліття. Згідно з ч. 1 ст. 180 СК України батьки зобов'язані утримувати дитину до досягнення нею повноліття. Відповідно до ч. 2 ст. 177 СК 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, щодо майна, власником (співвласником) та/або користувачем якого є дитина; відмовлятися від майнових прав дитини. Отже, до досягнення повноліття дитина не може самостійно реалізувати право на житло» [11].

Питання попередніх дозволів і представництва прав неповнолітніх при укладенні і виконання договорів залишається найбільш актуальних у судовій практиці, оскільки законодавством передбачена множинність учасників з різними повноваженнями у договорах за участю неповнолітніх і питань, зважаючи на воєнний стан, залишається чимало.

Так, у постанові КЦС ВС від 06 травня 2019 року у справі № 639/5828/15-ц, КЦС ВС наголосив, що «Попередній дозвіл органу опіки та піклування при відчуженні нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким, в разі використання його як житла, має дитина, надається лише в разі, коли власниками відчужуваного майна є батьки або особи, які їх замінюють, а також коли останні укладають угоди від імені неповнолітніх. Чинним законодавством не передбачено обмежень при реалізації права власника на розпорядження майном в залежності від того чи мають право на користування ним інші особи, зокрема, малолітні, якщо власник не є їх батьком (матір'ю) або ж особою, яка замінює останніх. З огляду на це суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, на підставі доказів, які належним чином оцінені, встановивши, що ОСОБА_4 є бабою неповнолітнього ОСОБА_1, який проживав у спірному будинку, врахувавши, що права та інтереси неповнолітньої дитини вчиненням оспорюваних правочинів не порушені, дійшли правильного висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки баба вправі розпоряджатися належним їй на праві власності майном без попереднього дозволу органу опіки та піклування» [14].

Цим висновком КЦС ВС встановив коло осіб, які вправі розпоряджатися належним їм на праві власності майном без попереднього дозволу органу опіки та піклування.

В іншій справі КЦС ВС наголосив: «Факт відсутності заперечень з боку батьків (усиновлювачів) набуває юридичного значення лише при обізнаності батьків (усиновлювачів) про вчинення неповнолітньою особою правочину, який виходить за межі дрібного побутового. Факт обізнаності батьків (усиновлювачів) неповнолітнього (неповнолітньої) про дії, вчинені таким неповнолітнім (неповнолітньою), не презюмується, тому підлягає доведенню» [12]. А у постанові від 23 січня 2020 року у справі № 638/8724/17 КЦС ВС дійшов висновку, що «Неправдиве повідомлення батьками, які є одночасно законними представниками неповнолітньої або малолітньої особи, про відсутність прав дитини на майно, не може бути підставою для визнання договору купівлі-продажу та договору іпотеки недійсними за позовом батьків, які зловживали своїми правами законних представників дитини, та може спричинити інші наслідки, передбачені законодавством, які застосовуються органами опіки та піклування. Аналогічного висновку дійшов Верховний Суд у постанові від 10 жовтня 2018 року в справі № 359/10886/15-ц [8].

Тобто КЦС ВС по суті розмежував правові наслідки між підставами недійсності правочинів при зловживанні правами батьками і незалучення до процедури органів опіки та піклування як обов'язкових суб'єктів в договорах, що зачіпають місце проживання дитини.

А у випадках коли неповнолітній, навпаки, отримує дарунок, КЦС ВС наголосив на тому, що «Для передання майна неповнолітній дитині у власність за договором дарування не потрібний дозвіл органу опіки та піклування і тому такий договір не може бути кваліфікований як нікчемний на підставі частини першої статті 224 ЦК України [9]. Тобто відсутність дозволу органу опіки та піклування не спричиняє недійсність договору дарування, за яким неповнолітній є обдаровуваною особою.

Наступний аспект – проблема підтвердження повноважень адвоката на представництво у суді малолітньої та неповнолітньої особи. У цій площині КЦС ВС висловився так: «у випадку представництва у суді малолітньої особи адвокат повинен надати суду докази наявності згоди її батьків на укладення договору про надання правничої допомоги. Під час представництва особи, яка досягла 14-ти років, адвокат надає суду документи, що підтверджують повноваження на представництво (ордер, довіреність), без необхідності подання згоди батьків на укладення договору з таким адвокатом. При цьому суд не може вимагати пред'явлення договору про надання правової допомоги для підтвердження повноважень на представництво особи, яка досягла 14-ти років [13].

Проблема забезпечення прав неповнолітніх в іпотечних договорах також має свої особливості у судовій практиці. Так, у постанові КЦС ВС у справі від 01 вересня 2020 року у справі № 757/60219/16-ц ВС виснував, що «Під час вирішення спорів щодо недійсності іпотечних договорів з підстав порушення житлових та майнових прав неповнолітніх осіб суди, зокрема, повинні виходити із того, чи мала дитина право власності на предмет іпотеки чи право користування предметом іпотеки на момент укладення договору іпотеки. Будь-які дії, вчинені без згоди іпотекодержателя після укладення договору іпотеки (наприклад, реєстрація неповнолітньої дитини в житловому будинку після укладення договору іпотеки), не є підставою для визнання такого договору недійсним з підстави невиконання вимог закону про отримання згоди органу опіки та піклування» [10].

Цей висновок КЦС ВС є примітний тим, що у нього наведені мотиви обґрунтував підстави, з яких іпотечний договір не може бути визнаний недійсним з підстав порушення житлових та майнових прав неповнолітніх осіб.

Висновки. Проблеми укладення чи участі неповнолітніх осіб в певних договірних конструкціях, що мають на меті перехід власності на житло (коли такий договір впливає на житлові права неповнолітнього, враховуючи фундаментальний характер останнього), залишаються актуальними. Договори про перехід власності за участю неповнолітніх завжди мають враховувати результат укладення таких договорів – непорушення прав дитини і забезпечення її найкращих інтересів.

Повнолітні власники майна вправі розпоряджатися належним їм на праві власності майном без попереднього дозволу органу опіки та піклування, а відсутність дозволу органу опіки та піклування не спричиняє недійсність договору дарування, за яким неповнолітній є обдаровуваною особою.

Порушення житлових прав неповнолітнього автоматично не призводить до визнання недейсним іпотечного договору і потребує інших правових засобів їх захисту.

Список використаних джерел:

1. Водоп'ян Т. В. Особливості дієздатності малолітніх у цивільному праві України. *Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія «Право»*. 2013. № 2(8). С. 1–13.
2. Красицька Л. В. Проблеми здійснення та захисту особистих та майнових прав батьків і дітей. Дис...докт.юрід.наук. Вінн. 2015. 496 с.
3. Масові розлучення у війну: що каже статистика і які причини. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/suspilstvo/20240828-masovi-rozluchennya-u-vijnu-shho-kazhe-statystyka-i-yaki-prychyny/>
4. На п'ять шлюбів в Україні припадає одне розлучення. 09 серпня 2024 року. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/marriages-divorces-2024-6>
5. Ольга Аврамова. № 2(86) апрель 2016. *Нотаріальний порядок захисту житлових прав дитини*. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/notarialniy-poryadok-zahistu-zhitlovih-prav-ditini/#:~:text=%D0%9E%D1%82%D0%B6%D0%B5%2C%20%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D1%94%20%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BC%20%D1%96%D0%B7,%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B0%D1%85%20%D1%89%D0%BE%D0%B4%BE%20%D0%BE%D1%85%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%20%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B8.>
6. Ольга Стулак. Урахування думки дитини в цивільно-процесуальній процедурі забезпечення її найкращих інтересів: прикладний аспект. *Слово Національної школи суддів*. 2023. № 3. С. 94–109. DOI 10.37566/2707-6849-2023-3(44)-9
7. Постанова Верховного Суду у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 08 квітня 2020 року у справі № 303/5942/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88706843>
8. Постанова Верховного Суду у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 23 січня 2020 року у справі № 638/8724/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144811>
9. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 червня 2022 року у справі № 571/1607/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105036574>
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 01 вересня 2020 року у справі № 757/60219/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91283311>
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 03 жовтня 2023 року у справі № 554/3141/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113967251>
12. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 березня 2021 року у справі № 219/12839/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95848784>
13. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 червня 2021 року у справі № 369/13467/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98267310>
14. Постанова Верховного Суду у складі Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 06 травня 2019 року у справі № 639/5828/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97565680>
15. Сімейний кодекс України : Закон України від 10 січня 2002 р. № 2947-III (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2947-14>.