

ДО ПИТАННЯ ПОРЯДКУ ВІДЧУДЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

22 лютого 2012 року набрав чинності новий Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений Наказом Міністерства юстиції України за № 296/5 (далі Порядок).

Згідно п.п. 1.9., 1.10. Порядку, з метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною, нотаріус вимагає подачі йому довідки про склад сім'ї житлово-експлуатаційної організації, квартального комітету або іншого уповноваженого органу з питань реєстрації місця проживання. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських, селищних рад [1, п.п.1.9, 1.10].

Подібна вимога цілком відповідає ч. 1 ст. 156 ЖК України [2, ст. 156] та ч. 1 ст. 405 ЦК України [3, ст. 405], згідно з положеннями яких члени сім'ї власника житла, що проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом. При цьому закон робить акцент на тому, що на вселення до батьків їх неповнолітніх дітей згоди власника не потрібно, а відповідно до вимог ч.ч. 1, 2 ст. 156 ЖК України, члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо

при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. За згодою власника будинку (квартири) член його сім'ї вправі вселяти в займане ним жиле приміщення інших членів сім'ї. Право користування майном члена сім'ї власника житла пов'язано з моментом здійснення реєстрації за місцем проживання особи, про що робиться відповідний запис до будинкової книги. Абз. 7 ч. 1 ст. 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» встановлено, що реєстрація — це внесення відомостей до паспортного документа про місце проживання або місце перебування із зазначенням адреси житла особи та внесення цих даних до реєстраційного обліку відповідного органу спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань реєстрації [4, ст. 3].

Попереднім кроком до захисту прав дітей стало прийняття Верховною Радою України ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку надання органами опіки та піклування дозволів на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дітей» 19.04.2011 № 3234-VI [5]. Даним законом, шляхом внесення змін до ст. 177 Сімейного кодексу України, статті 17 Закону України «Про охорону дитинства», статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», більш детально регламентовано порядок та умови надання органами опіки та піклування дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна.

Так, частина третя статті 17 ЗУ «Про охорону дитинства» в редакції Закону № 3234-VI від 19.04.2011 року також передбачає, що 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 порукою, видавати письмові зобов'язання [6, ст. 17].

Окрім вищезазначеного, викладена в п.п. 1.9. та 1.10. Порядку вимога ґрунтується також на положеннях ч.ч. 3, 4 ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», відповідно до якої органи опіки

та піклування здійснюють контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей відповідно до закону. Для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування. При цьому укладення договору, направлено на відчуження нерухомого майна (квартири, будинку), без дотримання вимоги щодо отримання згоди органів опіки та піклування, на підставі ч. 2 ст. 215 та ч.1 ст. 224 ЦК України тягне за собою недійсність (нікчемність) зазначеного договору [2, ст. 224].

Оскільки, згідно зі ст. 405 Цивільного кодексу України та ч. 1 ст. 156 ЖК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону — нотаріуси для встановлення факту користування нерухомим майном витребовують довідку про реєстрацію місця проживання або місця перебування дитини за адресою майна, що відчужується або заставляється, видану житлово-експлуатаційною організацією або іншим відповідним уповноваженим органом з питань реєстрації. Коли з поданих документів нотаріусом встановлено, що така дитина проживає за іншою адресою, ніж адреса майна, що відчужується, а також те, що така дитина не має права власності на це майно (його частину), нотаріус має право не витребовувати згоду органів опіки та піклування на посвідчення такого правочину. Таким чином, згода органів опіки та піклування необхідна лише у випадку, якщо дитина є власником (співвласником), або має право на користування жилим приміщенням, що відчужується.

Література

1. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерству України від 22.02.2012 № 296/5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
3. Житловий кодекс Української РСР: Закон України від 30.06.1983 № 5464-X [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.

4. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку надання органами опіки та піклування дозволів на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дітей: Закон України від 19.04.2011 № 3234-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
6. Про охорону дитинства: Закон України від 26.04.2001 № 2402-III [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
7. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей: Закон України від 02.06.2005 № 2623-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.