https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.4

УДК 347.63; 347.2 UDC

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ СТАТУС ДИТИНИ ЯК СУБ'ЄКТА ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Юрій ЗАЇКА

доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник

Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

CIVIL LEGAL STATUS OF THE CHILD AS A SUBJECT OF RESIDENTIAL LEGAL RELATIONS

Yuri ZAIKA

Doctor of Law Sciences, Professor,
Chief Researcher

Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the NALS of Ukraine (Kyiv)

https://orcid.org/0000-0003-1946-3171

Діти є однією з найменш соціально захищених категорій населення. Житлові права являють собою особливий вид майнових прав дитини, які регулюються водночас і цивільним, і житловим, і сімейним законодавством. Порядок здійснення особами своїх житлових прав, послідовність дій, процедура визначається законом.

Неповнолітні не мають можливості реально впливати на рішення батьків та інших законних представників, зокрема, і у сфері здійснення своїх житлових прав і не можуть належним чином їх захищати. Оскільки у дитини відсутня повна дієздатність, і відповідно, належні повноваження щодо управління і розпорядження належного їй майна, зокрема квартири, чи житлового будинку, то таким майном управляють її батьки без спеціальних на те повноважень

Правові можливості дитини у сфері житлових правовідносин зумовлені перш за все тим чи виховується вона в сім'ї, чи діти позбавлені батьківського піклування і виховуються усиновителями, опікунами (піклувальниками), прийомними батьками чи в сиротинцях. Необхідно виокремити категорію неповнолітніх, яким надається особливий захист і підтримка з боку держави : це діти-сироти та діти, які залишилися без піклування батьків. Неповнолітні у яких відсутні батьки і які не проживають у житловому приміщені батьків чи у власному житлі, обмежені у

Children are one of the least socially protected categories of the population. Residential rights are a special type of property rights of a child, which are regulated by civil, residential, and family legislation at the same time. The order for individuals to exercise their housing rights, the sequence of actions, the procedure is determined by law.

Minors do not have the opportunity to really influence the decisions of their parents and other legal representatives, in particular in the area of exercising their housing rights, and cannot properly protect them. Since the child does not have full legal capacity and, accordingly, the appropriate authority to manage and dispose of the property belonging to him, in particular an apartment or a residential building, such property is managed by his parents without special authority for this.

The legal possibilities of a child in the sphere of housing legal relations are determined primarily by whether he or she is raised in a family, or whether children are deprived of parental care and are raised by adoptive parents, guardians (trustees), foster parents or in orphanages. It is necessary to single out a category of minors who are provided with special protection and support from the state: these are orphans and children left without parental care. Minors who do not have parents and who do not live in the living quarters of their parents or in their own

можливостях реально здійснювати свої житлові права. Особлива роль у здійсненні неповнолітніми житлових прав та їх захисті належить органам опіки та піклування.

Особливості участі дитини у житлових правовідносинах полягають у тому, що до настання повної цивільної дієздатності дитина позбавлена можливості самостійно розпоряджатися належним їй на праві власності житлом. У малолітніх дітей відсутня можливість вільно обирати місце проживання; відмовитися від речових прав на нерухоме майно; самостійно реалізувати суб'єктивні права вимоги: щодо надання житлового приміщення, отримання субсидії, кредиту на будівництва житла тощо.

Необхідно удосконалити охоронну функцію держави в сфері здійснення житлових прав неповнолітніх. При наданні житла сім'ям з дітьми пріоритетними в сучасних умовах є безпечні умови проживання, наявність бомбосховища чи місць укриття, близькість до транспортних шляхів, забезпеченість і стабільність водо-тепло і електропостачання та зв'язку.

З метою захисту житлових прав дітей − сиріт і дітей, які залишилися без батьківського піклування необхідно безпосередньо у Житловому кодексі України закріпити систему гарантій, які б забезпечували збереження житлових приміщень, належних таким категоріям дітей.

Ключові слова: житлові правовідносини, сімейні правовідносини, суб'єкти житлового права, права дітей, захист прав дітей

homes are limited in their ability to actually exercise their housing rights. A special role in the implementation of housing rights by minors and their protection belongs to the guardianship and trusteeship bodies.

The peculiarities of a child's participation in housing legal relations are that, until the child attains full civil capacity, it is deprived of the opportunity to independently dispose of the housing it owns; Minor children do not have the opportunity to freely choose their place of residence; to renounce property rights to real estate; to independently exercise subjective rights and demands: regarding the provision of housing, receipt of subsidies, loans for housing construction, etc.

It is necessary to improve the state's protective function in the area of exercising the housing rights of minors. When providing housing to families with children, the priorities in modern conditions are safe living conditions, the presence of a bomb shelter or shelters, proximity to transport routes, the provision and stability of water, heat, electricity and communications.

In order to protect the housing rights of orphans and children left without parental care, it is necessary to enshrine guarantees directly in the Housing Code of Ukraine that would ensure the preservation of residential premises belonging to such categories of children.

Keywords: housing legal relations, family legal relations, subjects of housing law, children's rights, protection of children's rights

Процес формування сучасного житлового законодавства зумовлює підвищений інтерес до дослідження окремих інститутів, а також до вивчення в цілому житлового законодавства з урахуванням основних тенденцій його розвитку, зокрема щодо здійснення та захисту житлових прав дитини.

Суб'єктивним правам та обов'язкам батьків та дітей на монографічному рівні приділялась увага низкою відомих вітчизняних вчених. Наукові праці В. П. Маслова, Г. К. Матвєєва, М. Т. Оридороги, І. В. Жилінкової не втратили актуальності і сьогодні завдяки їх концептуальності та високому науковому рівню. Чільне місце серед сучасних досліджень посідають наукові розвідки визнаних вітчизняних вчених у сфері сімейного (З. В. Ромов-

ської, В. А. Ватраса, Н. В. Волкової, М. М. Дякович, Л. В. Красицької) та житлового права (М. К. Галянтича, О. Є. Аврамової, О. О. Кармази, Є. О. Мічуріна, В. В. Кочина та інших).

Метою дослідження є з'ясування правового статусу дитини у житлових правовідносинах та особливості захисту житлових прав неповнолітніх.

Житлові відносини за своєю правовою природою не є однорідними. Їх об'єднує те, що всі вони так чи інакше пов'язані з житловими правами громадян. В основі їх лежать природні права, продубльовані законодавчими нормами [3, с. 7−8]. Крім того вони можуть виникати з приводу управління, експлуатації та збереженості житлового фонду. Традиційно під житловими правами розуміють конкретне матеріальне та/або нематеріальне благо, отримати, набути житло для користування [1, с. 20].

Житлові права являють собою особливий вид майнових прав дитини, здійснення яких регламентує водночас і конституційне, і цивільне, і житлове, і сімейне законодавством. Аналіз міжнародно-правових документів із прав людини дозволяє зробити висновок, що задекларованe право громадян на житло відноситься до фундаментальних прав людини й обов'язок забезпечення реалізації цього права є одним із головних соціальних завдань держави [5, с. 129]. Суб'єктами житлових правовідносин виступають фізичні особи, юридичні особи, як комерційні, так і не комерційні (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово − комунальні управління тощо), держава. Головний учасник житлових правовідносин, який задовольняє свої майнові і немайнові інтереси, є фізична особа − громадяни України, іноземці, особи без громадянства.

Порядок здійснення фізичними особами своїх житлових прав, послідовність дій, процедура визначається законом. Так, скажімо Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» регламентує порядок забезпечення соціальним житлом спеціальних суб'єктів житлових правовідносин, так званих, соціально незахищених осіб [8]. Закон визначає коло осіб, які мають на нього право, умови постановки на квартирний облік, особливий правовий статус такого житла, підстави виселення наймачів.

Здійснення дитиною права на житло забезпечується шляхом надання жилого приміщення за встановленими квадратними нормами житлової (чи загальної) площі у будинках державного житлового фонду, можливістю отримувати компенсації, субсидії та пільги на його утримання чи ремонт або ж без обмежень площі, якщо житло набувається у приватну власність за рахунок власних коштів.

Відповідно до принципів, встановлених Декларацією прав дитини, дитина, зважаючи на її фізичну та розумову незрілість, потребує особливої охорони та піклування, у тому числі й належного правового захисту, зокрема, повинна мати право на належне житло [2].

У міжнародному і у вітчизняному праві дитина як суб'єкт суспільних правовідносин наділена низкою особистих і майнових прав, зокрема і житлових. Вітчизняний законодавець використовує у частині 1 ст. 6 СК України поняття «дитина» у вузькому значенні, оскільки після досягнення особою повноліття вона не перестає бути «дитиною» у широкому значенні і не втрачає зв'язків зі своїми батьками [12, с. 603]. Звичайно неповнолітні не можуть в повному обсязі здійснити свої суб'єктивні права і вимагати, скажімо, надання житла, субсидій або ж певних виплат в рахунок належних компенсацій. Так у ст. 32 Житлового кодексу України зазначено, що громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, − відповідно з часу одруження або влаштування на роботу [4].

Діти, особливо малолітні є однією з найменш захищених у соціальному плані категорій населення, тому питання захисту їх житлових прав набуває особливої актуальності. Неповнолітні не мають можливості реально впливати на рішення батьків та інших законних представників, зокрема, і у сфері здійснення своїх житлових прав і не можуть належним чином здійснювати їх захист. Здійснення суб'єктивних цивільних прав малолітніми дітьми має свої особливості, що обумовлено обсягом їхньої дієздатності.

Категорія «правосуб'єктність» як основна умова участі фізичної особи у правовідносинах, складається з правоздатності (можливості бути носієм цивільних прав і обов'язків) та дієздатності (можливості на практиці здійснити власні права та нести відповідальність за невиконання обов'язків) [11, с. 415]. Межі і умови здійснення правосуб'єктності неповнолітніх визначає законодавець залежно від віку дитини, зрілості, можливості адекватно приймати рішення і розумно розпоряджатися наданими їй правами.

Батьки наділені батьківськими правами саме на той період життя дитини, коли вона потребує найбільшої допомоги, піклування і турботи. Батьківські права органічно поєднуються із батьківськими обов'язками. В силу свого віку дитина не може усвідомлювати наявність свого інтересу і передбачені у законодавстві можливості його задоволення, тому одним із найважливіших обов'язків батьків є забезпечення прав та інтересів дитини.

Батьківські права та обов'язки є строковим. За загальним правилом вони припиняються: а) по досягненню дітьми 18 років; б) укладанням дитиною шлюбу; в) наданням дитині повної цивільної дієздатності за рішенням органів опіки або за рішенням суду (емансипацією).

Оскільки у дитини відсутня повна дієздатність, і відповідно, належні повноваження щодо управління і розпорядження належного їх майна, зокрема квартири, чи житлового будинку, то таким майном управляють її батьки без спеціальних на те повноважень.

Об'єктам житлової нерухомості потрібний необхідний догляд, підтримання у належному стані, ремонт, охорона, сплата податків, страхування тощо. Як випливає із змісту ч. 5 ст.177 Сімейного кодексу України (далі – СК України) питання, щодо управління майном дитини батьки повинні вирішувати спільно [10]. Якщо ж житло, належне дитини (скажімо, спадщина після бабусі) знаходиться в іншому місті, може бути укладений договір управління майном, передбачений ст. 1029 ЦК України. Якщо власником майна є неповнолітня особа, установником управління є ця особа за дозволом батьків (усиновлювачів) або піклувальника. Якщо майно належить малолітній особі установником управління може бути опікун або орган опіки та піклування.

Правові можливості дитини у сфері житлових правовідносин зумовлені перш за все тим чи вона виховується в сім'ї, чи діти позбавлені батьківського піклування і виховуються усиновителями, опікунами (піклувальниками), прийомними батьками чи в сиротинцях. Діти, які живуть із батьками, можуть мати певне майно у власності або ж бути співвласниками майна, зокрема квартири чи будинку. Оскільки дитина не є повністю дієздатною правомочності щодо належного їй на праві власності житла відповідно до ст.242 ЦК України здійснюють батьки (усиновлювачі) оскільки вони є законними представниками своїх малолітніх і неповнолітніх дітей. Право дитини на розпорядження належним їй майном передбачено статтями 31, 32 ЦК України.

Якщо батьків або одного з них позбавляють батьківських прав то виселити із житлового приміщення, в якому проживають неповнолітні, можливо лише батьків, якщо судом буде встановлено, що спільне проживання неповнолітніх дітей із ними неможливе.

При поміщенні неповнолітніх у державні установи (дитячі будинки, інтернати, медичні установи та інші) за неповнолітніми зберігається право на житлове приміщення, яке вони займали раніше, до моменту досягнення повноліття. Проте неповнолітні у яких відсутні батьки і які не проживають у житловому приміщені батьків чи у власному житлі обмежені у можливостях реально здійснювати свої житлові права.

За загальним правилом встановленим у ч. 6. ст. 203 ЦК України правочин, що вчиняються батьками (усиновлювачами) не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. І як слушно зазначається, у процесі трактування конкретних правових норм посадові особи використовують такі поняття як моральність, суспільне життя, справедливість, добросовісність, розумність, звичай, публічний порядок, яким законодавство не може дати точного пояснення в силу своєї суті [6, с. 39]. Водночас, законодавець прямо визначає і коло правочинів, пов'язаних із майновими правами дитини,

зокрема і у житловій сфері, на вчинення яких потрібен дозвіл органів опіки та піклування. Це перш за все, договори щодо продаж, поділ чи обмін жилого будинку чи квартири.

Значну роль у здійсненні та захисту житлових прав неповнолітніх які залишилися без батьківського піклування відіграють органи опіки та піклування [7]. Саме органи опіки та піклування вирішують питання щодо забезпечення житлом дітей − сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які закінчили навчально − виховні заклади і не мають житла; охороняють та зберігають житло і майно підопічних. Квартири (будинки), у яких мешкають тільки неповнолітні, можуть бути передані їм у власність за клопотанням органу опіки та піклування чи згідно із заявою усиновителів, опікунів (піклувальників), родичів, батьків-вихователів чи прийомних

батьків, які виховують та утримують дитину. Орган опіки та піклування після прийняття органом приватизації рішення про передачу квартири (будинку) у власність неповнолітнього повинен призначити опікуна над житлом і майном неповнолітнього в разі відсутності останнього. Приватизоване житлове приміщення за наявності згоди органів опіки та піклування може бути передане в оренду.

Батьки (усиновлювачі) або опікун малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування: відмовитися від речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації; вчиняти правочини щодо: об’єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт, власником або користувачем яких є малолітня дитина; відчуження (у тому числі шляхом міни або внесення (передачі) до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу), поділу, виділу нерухомого майна, об’єкта незавершеного будівництва, майбутнього об’єкта нерухомості власником якого є малолітня дитина.

Рішення суду про позбавлення батьківських прав не тягне за собою неможливості для дитини проживати у цьому житловому приміщенні. Малолітня дитина може проживати в ньому разом зі своїм опікуном за згодою останнього та з дозволу органів опіки та піклування. При проживанні опікуна в житловому приміщенні, що належить дитині, опікун не набуває на це приміщення ніяких прав і зобов'язаний діяти виключно в інтересах підопічного.

Задоволення потреби дитини у житлі ─ одне із найважливіших соціальних завдань держави, які потребують розв’язання. Хоча суб’єктивне право і проголошено в законі, але без забезпечення державними правоохоронними заходами, можна розраховувати лише на добровільну повагу до нього з боку неправомочних членів суспільства. Тобто, таке право набуває характеру лише морально забезпеченого права, що покладається виключно на свідомість членів суспільства та авторитет державної влади [14, p. 224].

Участь неповнолітньої дитини у житлових правовідносинах має свої особливості: до настання повної цивільної дієздатності (по досягненню 18 років, укладанню шлюбу, емансипації) дитина позбавлена можливості самостійно розпоряджатися належним їй на праві власності житлом; місцем проживання малолітніх дітей є місце проживання їх батьків чи їх законних представників. Проте законодавець однозначно визначає місце проживання дитини, якій виповнилося 14 років. Дитина у такому віці сама обирає свої місце проживання. Тому цілком слушно зазначається, що спір між матір’ю і батьком щодо її місця проживання не може вирішуватися судом: дві особи не можуть судитися відносно того, що належить третій [9, с. 414].

Водночас необхідно виокремити виділити таку категорію неповнолітніх, якій повинен надаватися особливий захист і підтримка з боку держави : це діти-сироти та діти, які залишилися без піклування батьків.

Законодавець повинен встановити певні державні гарантії щодо забезпечення житлом таких категорій громадян.

При забезпеченні житлом громадян в сучасних умовах пріоритетними є безпечні умови проживання, наявність бомбосховища чи місць укриття, близькість до транспортних шляхів,

забезпеченість і стабільність водо − тепло і електропостачання та зв'язку [13, p. 99]. Охорона дитинства, захист прав і інтересів дітей є загальнонаціональним пріоритетом будь-якої країни, яка прагне забезпечити своє майбутнє.

Специфіка правового становище дитини у житлових правовідносин полягає у тому, що незважаючі на низку прав, які законодавець наділяє неповнолітнього громадянина, відсутність повною дієздатності позбавляє цього суб'єкта правовідносин особисто здійснювати надані йому права.

Особливість реалізації наданих дитині правомочностей полягає у законному делегуванні здійснення цих прав батькам (усиновителям, опікунам).

Необхідно удосконалити охоронну функцію держави в сфері здійснення та захисту житлових прав неповнолітніх.

З метою захисту житлових прав дітей − сиріт і дітей, які залишилися без батьківського піклування необхідно безпосередньо у Житловому кодексі України передбачити систему гарантій, які забезпечували б збереження належного таким категоріям дітей житлових приміщень.

Посилання:

1. Галянтич М. К. Поняття та проблеми реалізації права на житло громадянами України // Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах: монографія. За заг. ред. М. К. Галянтича. К. : Юрінком Інтер, 2023. С. 9 −33.

2. Декларація прав дитини (20 листопада 1959 р.) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_384#Text

3. Житлове право України. Навч. посібн. /За ред. В. С. Гопанчука, Ю.О. Заіки. К., 2003. 210 с.

4. Житловий кодекс України. Закон України 30 червня 1983 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text

5. Заіка Ю. О., Скрипник В. Л. Право на житло і пряма дія норм Конституції // Український конституціоналізм: історія становлення та перспективи розвитку : монографія / за заг. ред. В. Л. Скрипника ; МОН України, Кременчуц. нац. ун-т ім. Михайла Остроградського. Харків : Право, 2023. С. 128–143. DOI: https://doi.org/10.31359/9789669985255.

6. Кочин В. В. Правові принципи та їх значення у регулюванні житлових відносин// Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах. Монографія. За заг. ред. М. К. Галянтича. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С.30-39. 1 електрон. опт. диск (CD-R).

7. Правила опіки та піклування (26.05.99 р.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0387-99#Text

8. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text

9. Ромовська З. В. Час вибрав мене: право, юридична публіцистика, спогади, есеї. К.: Прецедент, 2018. 496 с.

10.Сімейний кодекс України. Закон України від 10 січня 2002 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text

11.Стефанчук М. О. Цивільна правосуб'єктність фізичних осіб та особливості її здійснення : монографія. Київ : Артек, 2020. 479 с.

12.Харитонов Є. О., Харитонова О. І. Приватне право як концепт. Т. ІУ: Від ідеї до реалізації: монографія. Одеса: Фенікс, 2021. 632 с.

13.Zaika Yu. O. Exercise of civil rights by citizens of Ukraine in the conditions of armed conflict// Problems of implementing legal norms under modern challenges : Scientific monograph. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2024. p. 88−106.

14.Zaika Yu. O. The Right to Dispose of the Property in the Human Rights System// Current challenges of Human Rights, Rule of Law and Democracy/ Ed. by R. Tabaszewski, E. Kazić-Çakar, N. Shulzhenko and M. Hypiak. Wydawnictwo KUL. Lublin. 2021. P.213−232.

Статтю було подано	03.03.2025	The article was submitted
Статтю було прийнято	15.04.2025	The article was accepted