

перед проведением публичных торгов в соответствии с Законом Украины «Об ипотеке», поскольку в ст. 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей» говорится именно о получении согласия соответствующих органов для осуществления любых сделок относительно недвижимого имущества, право собственности или право пользования которыми имеют дети [6].

Подводя итог, следует отметить, что нормы законодательства и судебная практика по вопросам выселения малолетних или несовершеннолетних детей достаточно противоречива и зависит от конкретных обстоятельств дела. В случае наличия любой правовой коллизии, неполноты, нечеткости или противоречивости законодательства, регулирующего спорные правовые отношения, касающиеся интересов ребенка, в соответствии с требованиями ст. 8 ГПК Украины и ст. 3 Конвенции «О правах ребенка» необходимо как можно лучше обеспечивать интересы несовершеннолетних и малолетних детей.

Список использованных источников

1. Казлова, О.С. Застава в гражданском праве (питання теорії): монографія / О.С. Юзлова. - Одеса : Фешкс, 2011. - 352 с.
2. Зобов'язальне право: підручник / С.О. Харитонов [та ш.]; за ред. С.О. Харитонova, Н.Ю. Голубево!. - К.: Істина, 2011. - 848 с.
3. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / Н.С. Кузнецова [та ш.] ; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецова!, Р.А. Майданика. - 3-тє вид., перероб. і допов. - К.: Юршкoм Інтер, 2010. - 1176 с.
4. Гонгалo, Б.М. Учение об обеспечении обязательств / Б.М. Гонгалo. - М.: Статут, 2004. - 222 с.
5. Судова практика захисту прав дітей у кредитних відносинах // ООО «Ліга-Закон» [Електронний ресурс]. - 2014. - Режим доступу : <http://news.ligazakon.ua>. - Дата доступу : 01.06.2014.
6. Сердюк, Т.М. Реалізація предмета іпотеки за умови проживання малолітніх дітей / Т.М. Сердюк // Адвокатське Об'єднання Юридичний Центр [Електронний ресурс]. - 2014. - Режим доступу : <http://formula-zacshity.com/aktualno/28-kreditni-vidnosini/107-realizatsiya-predmeta-ipoteki-za-umovi-prozhivannya-malolitnikh-ditei.html>. - Дата доступу : 01.06.2014.

ИМПЕРАТИВНЫЕ НОРМЫ КАК ОСНОВА ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРУ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Король А.В., Белорусский государственный университет

В течение многих лет в Беларуси, как и во всем бывшем Советском Союзе, жилищная проблема решалась главным образом за счет государства [1, с. 3].

Как отмечает в своих трудах профессор В.Ф. Чигир, жилищная проблема существует на протяжении всей истории развития человеческого общества и является одной из важнейших социальных проблем, поскольку в отличие от других необходимых жизненных условий жилище предназначено для длительного удовлетворения потребностей человека, вследствие чего для его приобретения необходимо произвести одновременно значительные расходы [2, с. 3; 3, с. 3].

На современном этапе среди финансовых механизмов строительства жилья без государственной поддержки (банковский кредит, ипотека, жилищные облигации, система жилищных строительных сбережений) в Республике Беларусь широкое распространение и специальное правовое регулирование получило долевое строительство.

Отношения сторон (застройщика и дольщика) по поводу создания объекта долевого строительства осуществляются на основе договора, что определяет диспозитивность регулирования и частноправовой характер этих отношений.

В то же время, учитывая социальную значимость, экономическое неравенство сторон, необходимость наличия и поддержания конкуренции среди застройщиков в правовом регулировании долевого строительства выявляется ряд императивных элементов, призванных защитить интересы более слабой стороны (дольщика).

Посредством формы типового договора создания объекта долевого строительства и детальной регламентации отношений сторон Положением о долевом строительстве в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее - Указ № 263) и иных нормативных правовых актов, законодатель значительно ограничил свободу сторон в заключении и исполнении такого договора. Анализ развития законодательства о долевом строительстве показывает, что с течением времени императивное регулирование расширяет границы своего действия на данные правоотношения. В частности, законодательство о долевом строительстве содержит императивные нормы, регламентирующие требования к застройщику, устанавливающие регистрацию договоров, контроль заключения и исполнения договоров со стороны государственных органов, форму типового договора, административную ответственность застройщика и др.

Государство, не являясь стороной договора и не участвуя в процессе строительства, использует императивные средства влияния на формирование данных правоотношений. Это объясняется в первую очередь предоставлением государством конституционной гарантии - содействовать гражданам в приобретении жилья (ст. 48 Конституции Республики Беларусь), а также необходимостью определения границ экономической свободы в целях предотвращения экономического произвола.

С другой стороны, схема получения денежных средств от дольщиков усложняется и становится менее выгодной для застройщика, что говорит о нарушении баланса интересов сторон и может привести к уходу от данной формы финансирования строительства жилья.

В целом увеличение императивных норм в регулировании частноправовых отношений ограничивает использование основополагающих гражданско-правовых принципов и в то же время ориентировано и способствует защите интересов дольщиков.

На наш взгляд, для обеспечения эффективной защиты интересов граждан-дольщиков (с помощью способов, предусмотренных ст. 11 Гражданского кодек-

са Республики Беларусь, Указом № 263, законодательством о защите прав потребителей) частнопроводного регулирования недостаточно. Увеличение объема императивных норм в регулировании, напротив, может привести к неустойчивости данного договора у застройщиков.

С учетом изложенного, полагаем, что отношения по поводу создания объекта долевого строительства будут развиваться в случае соблюдения баланса диспозитивных и императивных элементов в гражданско-правовом регулировании, что обеспечит гарантии защиты прав и интересов обеих сторон, а также соблюдение гражданско-правовых принципов равенства сторон и свободы договора.

Список использованных источников

1. *Чигир, В.Ф.* Кредиты и субсидии на приобретение и оплату жилья / В.Ф. Чигир. - Минск: Амалфея, 1996. - 120 с.
2. *Чигир, В.Ф.* Право на жилище / В.Ф. Чигир. - Минск: Беларусь (Правовые знания в массы), 1979. - 127 с.
3. *Чигир, В.Ф.* Советское жилищное право / В.Ф. Чигир. - Минск: Высшая школа, 1968. - 226 с.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМЫ СДЕЛОК ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ДВИЖИМЫХ КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

*Король Э.Л., Гродненский государственный университет
имени Янки Купалы, кандидат юридических наук*

Движение культурных ценностей в имущественном обороте опосредуется гражданско-правовыми обязательствами, которые по своему экономическому содержанию отражают динамику общественных отношений. Гражданский оборот культурных ценностей представлен в форме возникающих между субъектами гражданского права обязательственных отношений по поводу материальных предметов, обремененных культурной составляющей.

Обязательства по передаче культурных ценностей в собственность являются наиболее распространенной формой опосредования оборота культурных ценностей, в том числе и международного, в результате которых происходит передача титула на ценность от прежнего владельца к новому. Для названной группы обязательств характерным является переход права собственности от одних лиц к другим, а также пространственное перемещение культурных ценностей, в силу чего законодатель проявляет к ним повышенное внимание, вводя в интересах общества определенные ограничения и особые обязанности участвующих в них лиц [1, с. 133].

С позиции гражданско-правового регулирования культурные ценности представляют собой особую разновидность вещей. Только в отношении материального объекта, обремененного культурной составляющей, может возникнуть гражданское правоотношение, направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданских субъективных прав на ценность культуры. Поэтому спецификой материальных культурных ценностей выступает неразрывная связь духовного содержания и объективированной формы, что и выделяет их среди совокупности вещей, представленных в гражданском обороте [2, с. 98].