

**ДО ПИТАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОТРИМАННЯ ПРАВ ДИТИНИ  
НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО В СІМЕЙНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ****SOME ISSUES OF CHILD RIGHTS FOR THE REAL ESTATE PROTECTION  
IN THE FAMILY RELATIONSHIPS****Стоянов А.Д.,***аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін  
Навчально-наукового інституту права та психології  
Національної академії внутрішніх справ*

У статті розглядаються питання забезпечення дотримання прав дитини на нерухоме майно в сімейних правовідносинах. Аналізуються основні моменти стосовно управління батьками майном дитини, розпорядження неповнолітньою дитиною нерухомим майном, що належить їй на праві власності, та розпорядження батьками належним їм на праві власності нерухомим майном.

**Ключові слова:** сімейне право, батьківські правовідносини, нерухоме майно, речове право, розпорядження правом, управління майном, майнові сімейні права.

В статье рассматриваются вопросы обеспечения соблюдения прав ребенка на недвижимое имущество в семейных правоотношениях. Анализируются основные моменты по управлению родителями имуществом ребенка, распоряжению несовершеннолетним ребенком недвижимым имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, и распоряжению родителями принадлежащим им на праве собственности недвижимым имуществом.

**Ключевые слова:** семейное право, родительские правоотношения, недвижимое имущество, вещное право, распоряжение правом, управление имуществом, имущественные семейные права.

The article deals with the issues of child rights for the real estate in the family relationship. The author focuses on the main points regarding the implementation of the parents of the child's real estate management, the implementation of a minor child of his right to dispose of real estate, which is his property, the parents' disposal of real estate, which belongs to them by right of ownership.

**Key words:** family law, parental relationship, real estate, property law, decree law, property management, property family rights.

**Постановка проблеми.** Одним з наслідків відновлення після набуття Україною незалежності права приватної власності стало включення до сімейно-майнового обороту об'єктів нерухомості. На відміну від цивільних правовідносин, правовий режим нерухомого майна в сімейних правовідносинах має особливості, оскільки здійснення повноважень володіння, користування та розпорядження таким майном набуває певної специфіки. Значна кількість проблем у такому випадку пов'язана з реалізацією та захистом речових прав на нерухоме майно дитини як найбільш уразливої сторони відповідних правовідносин. Слід відмітити, що правове становище дитини постійно змінювалося протягом історії людства: від повної особистої та майнової залежності від батьків до становища самостійного суб'єкта права. Формально дитина виступає сьогодні як самостійний суб'єкт суспільних відносин, у тому числі – сімейно-правових. Відповідно до Сімейного кодексу України дитині в сімейних відносинах належать як особисті немайнові, так і майнові права. Водночас проблема полягає в забезпеченні можливості реалізації зазначених прав. Так, К.М. Ключова слушно зазначає: «Дитина – це рівноправний дорослому суб'єкт, окрема людська істота, зі своїми потребами, інтересами, правами. Специфічність дитини як суб'єкта права полягає в тому, що вона не може внаслідок своєї фізичної і розумової незрілості самостійно реалізовувати всі

належні їй права. Саме тому дитина як суб'єкт права потребує, по-перше, виокремлення її як специфічного суб'єкта, по-друге – додаткової і постійної законодавчої підтримки з боку держави. Неналежна увага до реалізації прав і свобод дитини веде до викривленого сприйняття нею навколишнього світу, підміні ідеалів, що може знайти прояв у поширенні дитячої злочинності, безпритульності» [1, с. 100]. Отже, незважаючи на значні зміни в житті суспільства, діти продовжують залишатися однією з найменш захищених категорій громадян. Кризові явища в економіці ще більше ускладнили їх становище. Така ситуація спостерігається і в сім'ї, коли в правовідносинах дитина-батьки дитина є значно менш захищеною стороною, що пов'язано як з недоліками законодавства, так і з особливостями менталітету, а також й з психофізіологічними характеристиками самої дитини.

**Стан дослідження.** Окремі питання речового права та майнових відносин членів сім'ї розглядалися в працях таких вітчизняних та зарубіжних дослідників у сфері цивільного та сімейного права, як Ч.Н. Азімов, А.Г. Алборова, А.А. Алексєєв, С.С. Алексєєв, М.В. Антокольська, Г.А. Артемов, І.А. Бірюков, В.І. Бошко, Я.Р. Веберс, О.П. Віхрова, С.М. Ворожейкіна, В.С. Гопанчук, О.І. Дерюшева, О.В. Дзера, Н.М. Єршової, І.В. Злобіна, С.П. Індиченко, О.С. Іоффе, О.М. Калітенко, Ю.А. Корольов, Л.П. Короткова, М.С. Малєїн, В.Ф. Маслова, Г.К. Матвєєва,

Є.О. Мічурін, О.М. Нечаєва, В.П. Нікітіна, Л.І. Пацева, О.Й. Пергамент, З.А. Підпригора, О.А. Пушкін, А.М. Рабець, З.В. Ромовська, О.М. Рубльова, В.О. Рясенцев, Л.А. Савченко, П.І. Седугін, А.В. Слепакова, Ю.С. Червоний, Д.Ю. Чіквашвілі, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, В.П. Юрасов, О.А. Явор, В.Ф. Яковлев, та інших.

Окремо слід назвати дослідження І.В. Жилінкової «Проблеми правового режиму майна членів сім'ї» (2000) [2].

При цьому комплексні дослідження, пов'язані з речовими правами членів сім'ї на нерухоме майно, у правовій науці України відсутні.

**Метою статті** є особливості, що виникають у сфері здійснення та захисту речових прав дитини на нерухоме майно в системі сімейних правовідносин батьків та дітей.

**Виклад основного матеріалу.** Нерухоме майно в силу свого особливого значення в сімейних правовідносинах неодмінно опиняється об'єктом спільного інтересу як батьків, так і дітей. Враховуючи цю обставину, Закон України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» у статті 12 встановив обов'язок держави охороняти та захищати права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна, а також неприпустимість зменшення або обмеження прав та інтересів дитини під час вчинення будь-яких правочинів щодо жилих приміщень [3, ст. 12].

Основним принципом щодо майна батьків та дітей є принцип роздільності такого майна. Так, ч. 1 ст. 173 Сімейного кодексу України встановлює, що батьки і діти, зокрема ті, які спільно проживають, можуть бути самотійними власниками майна. Це означає, що роздільне майно, яке належить батькам або дитині, зберігає свій первісний правовий режим незалежно від тривалості спільного проживання та спільного користування таким майном. Звичайно, батьки мають більше можливостей для придбання майна, але це не означає нездатності дитини мати власне майно. Так, наприклад, ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» [4] прямо зазначає, що кожна дитина, у тому числі й усиновлена, має право на одержання в установленому законом порядку в спадщину майна і грошових коштів батьків чи одного з них у разі їх смерті або визнання їх за рішенням суду померлими незалежно від місця проживання. Дитина, батьки якої позбавлені батьківських прав, не втрачає права на успадкування їх майна. Отже, незважаючи на тривалий період нездатності набувати майно завдяки власної праці, майно все ж такі може набуватися дитиною на підставі цивільно-правових договорів (зокрема – договору дарування), а також у порядку спадкування.

При цьому слід звернути увагу на те, що Сімейний кодекс України впроваджує презумпцію права власності батьків на спірне майно. Відповідно до ч. 2 ст. 173 СК при вирішенні 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. Отже, як зазначає З.В. Ромовська, «якщо при поділі майна, набутого за час шлюбу, мати чи батько посилатимуться на те, що певне майно є власністю дитини, а не спільною власністю подружжя, їм належить це довести» [5, с. 371].

Розглядаючи питання правового режиму нерухомого майна в правовідносинах батьків та дітей, слід пам'ятати, що особливості такого правового режиму не обмежуються правом власності на це майно. Як слушно зазначає З.В. Ромовська, «для дітей важливим є також право користування батьківським майном: від побутових речей до квартири чи будинку» [5, с. 370]. Сімейне законодавство певним чином обмежує суб'єктів сімейних правовідносин у здійсненні права власності на належне їм майно. Так, ст. 59 Сімейного кодексу України встановлює, що той з подружжя, хто є власником майна, визначає режим володіння та користування ним з урахуванням інтересів сім'ї, перш за все дітей, а при розпорядженні своїм майном дружина, чоловік зобов'язані враховувати інтереси дитини, інших членів сім'ї, які відповідно до закону мають право користуватися ним. А ст. 176 Сімейного кодексу України крім положення, відповідно до якого батьки зобов'язані передати в користування дитини майно, яке має забезпечити її виховання та розвиток, вказує на право батьків та дітей на користування житлом, яке є власністю когось із них [6, ст. 174].

Як зазначалося раніше, дитина може бути самотійним власником майна. Водночас у силу своїх психофізіологічних особливостей та обмежень, встановлених законодавством, дитина не завжди може здійснювати право власності на майно самотійно. Саме тому окрему увагу має бути приділено питанню управління майном дитини.

Управління майном визначається в юридичній літературі як «комплекс дій, спрямованих насамперед на його збереження, забезпечення можливості користування ним самим власником або іншою особою, а в окремих випадках – у можливості одержання доходу» [5, с. 375]. Задля здійснення управління майном дитини батьки вчиняють стосовно цього майна різноманітні правочини. Як вказує О.П.Коваль, «при здійсненні дій щодо управління майном батьки фактично здійснюють ті дії, які б мав здійснювати власник майна самотійно. Отже, здійснюючи володіння, користування та розпорядження майном дитини, батьки мають діяти лише в інтересах та на користь дитини» [7, с. 316]. Загальне правило стосовно таких правочинів визначено в ст. 203 «Загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину» Цивільного кодексу України, відповідно до якої правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей [8, ст. 203]. Але теорія та практика розходяться, і фактичне управління майном дитини може здійснюватись батьками без врахування, а іноді й всупереч інтересам дитини. Тут йдеться вже про зловживання правом, межі якого поширюються від використання коштів, отриманих у результаті здійснення управління майном дитини, для задоволення власних потреб самих батьків, до

відчуження майна дитини, коли «діти залишилися без житла та без засобів до існування, тоді як батьки розпродали все майно, а органи опіки і піклування позбавили їх батьківських прав» [7, с. 316].

Відповідно до ст. 177 Сімейного кодексу батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження, але водночас на них покладається обов'язок дбати про збереження такого майна та використання його в інтересах дитини.

Заслуговує на увагу також положення ч. 2 ст. 171 Сімейного кодексу «Врахування думки дитини при вирішенні питань, що стосуються її життя», відповідно до якої дитина, яка може висловити свою думку, має бути вислухана при вирішенні між батьками, іншими особами спору щодо управління її майном [6, ст. 171]. Водночас частина друга цієї статті передбачає можливість прийняття судом рішення всупереч думці дитини, якщо цього вимагають її інтереси.

Відповідно до ст. 177 СК після припинення управління батьки зобов'язані повернути дитині майно, яким вони управляли, а також доходи від нього, а неналежне виконання батьками своїх обов'язків щодо управління майном дитини є підставою для покладення на них обов'язку відшкодувати завдану їй матеріальну шкоду та повернути доходи, одержані від управління її майном. Але ст. 178 СК встановлює право батьків використовувати дохід, одержаний від використання майна малолітньої дитини, на виховання та утримання інших дітей та на невідкладні потреби сім'ї [6, ст.ст. 177–178]. Отже, при виникненні спору необхідно буде довести саме цільове використання батьками доходів, отриманих від використання майна малолітньої дитини.

З метою недопущення зловживання батьківськими правами при здійсненні управління майном дитини законодавство встановлює певні обмеження. Так, О.П. Коваль виділяє три встановлені законодавством категорії правочинів, які визначають та обмежують права батьків щодо майна дітей з метою попередження вчинення ними неправомірних дій щодо такого майна, а саме:

- 1) правочини, які батьки мають право вчиняти вільно;
- 2) правочини, які батьки мають право вчиняти з дозволу органу опіки та піклування;
- 3) правочини, які батьки взагалі не мають права вчиняти з майном дитини [7, с. 317].

Перша група включає дрібні побутові правочини стосовно майна дитини (наприклад, продаж застарілих дитячих речей задля покупки продуктів харчування).

До правочинів другої групи належать правочини, на вчинення яких вимагається дозвіл органів опіки та піклування. Так, без дозволу органів опіки та піклування батьки малолітньої дитини не мають права вчиняти, а батьки неповнолітньої дитини – давати дозвіл на вчинення дитиною правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, у тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири. Це саме стосується

і видачі батьками письмових зобов'язань від імені дитини та відмови від її майнових прав або надання неповнолітній дитині дозволу на вчинення відповідної правочину.

Щодо правочинів, які батьки взагалі не мають права вчиняти з майном дитини, то Сімейний кодекс не містить чіткого переліку таких правочинів. Але, застосовуючи за аналогією відповідні положення Цивільного кодексу України щодо опікунів, можна зробити висновок, що батьки не можуть здійснювати дарування від імені дитини, зобов'язуватися від її імені порукою, а також укладати з дитиною договори, крім передання їй майна у власність за договором дарування або в безоплатне користування за договором позички.

Коли йдеться про управління нерухомим майном, що належить дитині, то йдеться саме про другу групу правочинів. Обов'язковість надання органами опіки та піклування згоди на вчинення батьками певних правочинів стосовно майна дитини є засобом забезпечення дотримання її прав. Так, як зазначалося раніше, відповідно до ч. 2 статті 177 Сімейного кодексу батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації. Звертає на себе увагу те, що в ч. 2 ст. 177 Сімейного кодексу йдеться саме про батьків малолітньої дитини. У той же час ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» визначає, 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» [4, ст. 17]. Крім того, Закон України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» у ч. 4 ст. 12 встановлює наступне: «Для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав та інтересів дітей при наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, яке належить дітям» [3, ст. 12]. Тобто в наведених законах йдеться не лише про батьків малолітніх, а й неповнолітніх дітей, що вбачається більш виправданим.

У свою чергу ч. 1 ст. 182 Цивільного кодексу встановлює, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Серед зазначених договорів ч. 2 ст. 177 Сімейного кодексу окремо виділяє договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири.

Щодо неповнолітньої дитини, то вона розпоряджається доходом від свого майна відповідно до Цивільного кодексу України. Так, відповідно до

статті 32 ЦК неповнолітня фізична особа самостійно розпоряджається своїм заробітком, стипендією або іншими доходами. О.В. Лунькова вводить поняття майнових прав неповнолітніх, розуміючи їх як забезпечену законом міру можливої поведінки неповнолітніх з самостійного здійснення належних їм прав стосовно власного майна, обмежених участю в зазначених правовідносинах опікунів (піклувальників), що діють в інтересах підопічних [9, с. 6]. Навряд чи з такою позицією можна погодитись повною мірою, оскільки далеко не всі права можуть здійснюватись неповнолітніми самостійно. Так, ст. 32 ЦК встановлює обмеження, відповідно до якого на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

Постанова Кабінету Міністрів України від 24 вересня 2008 року № 866 «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» встановлює, що дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким має дитина, надається районною, районною в м. Києві та Севастополі держадміністрацією, виконавчим органом міської, районної в місті ради за поданням служби у 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 у справах дітей. Для здійснення правочинів щодо нерухомого майна дитини батьки, опікуни або піклувальники подають службі у справах дітей: заяву кожного з батьків (опікунів, піклувальників); копію паспорта, довідку про присвоєння ідентифікаційного номера; документ, що підтверджує право власності (користування) дитини на відчужуване майно; витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, виданий відповідно до законодавства; копію свідоцтва про народження дитини; довідку з місця проживання, про склад сім'ї та реєстрацію або витяг з домової книги; копію рішення про встановлення опіки над дитиною (для опікунів, піклувальників); копію рішення про встановлення опіки над майном дитини (для опікунів, піклувальників); копію свідоцтва про укладення або розірвання шлюбу між батьками дитини (у разі наявності).

У разі виїзду сім'ї на постійне місце проживання за кордон до зазначених документів додається довідка управління (відділу) у справах громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб за місцем реєстрації сім'ї.

У разі виїзду сім'ї, в якій виховується дитина, за межі населеного пункту, придбання житла здійснюється з урахуванням інтересів дитини [10, п. 67].

Органи опіки та піклування можуть відмовити в наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини з одночасним зверненням до нотаріуса щодо накладення заборони відчуження

такого майна лише у випадках, якщо ними встановлено, що:

1) мати та/або батько дитини, які (яка, який) звернулися за дозволом, позбавлені судом батьківських прав відповідно до статті 164 Сімейного кодексу;

2) судом, органом опіки та піклування або прокурором постановлено (прийнято) рішення про відібрання дитини від батьків (або того з них, який звернувся за дозволом) без позбавлення їх батьківських прав відповідно до ст. 170 Сімейного кодексу.

Як зазначається в ст. 17 закону України «Про охорону дитинства», «суд у разі позбавлення батьків батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав одночасно накладає заборону на відчуження майна та житла дітей, про що повідомляє нотаріуса за місцем знаходження майна та житла» [4, ст. 17];

3) до суду подано позов про позбавлення батьків дитини (або того з них, який звернувся за дозволом) батьківських прав одним з батьків, опікуном, піклувальником, особою, в сім'ї якої проживає дитина, закладом охорони здоров'я, навчальним або іншим дитячим закладом, в якому вона перебуває, органом опіки та піклування, прокурором, а також сама дитина, яка досягла чотирнадцяти років;

4) особа, яка звернулася за дозволом, повідомила про себе неправдиві відомості, що мають суттєве значення для вирішення питання про надання дозволу чи відмову в його наданні;

5) між батьками дитини немає згоди стосовно вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини;

6) між батьками дитини або між одним з них та третіми особами існує судовий спір стосовно нерухомого майна, за дозволом на вчинення правочину щодо якого звернулися батьки дитини (або один з них);

7) вчинення правочину призведе до звуження обсягу існуючих майнових прав дитини та/або порушення охоронюваних законом інтересів дитини [6, ст. 177].

Якщо батьки, опікуни, піклувальники не виконують рішення районної, районної у м. Києві та Севастополі держадміністрації, виконавчого органу міської, районної в місті ради щодо збереження майна дитини, служба у справах дітей подає голові районної, районної у м. Києві та Севастополі держадміністрації, виконавчого органу міської, районної в місті ради клопотання про необхідність звернення до суду з метою захисту майнових та житлових прав дитини [10].

У юридичній літературі звертається увага на деякі проблемні питання, що виникають при наданні органами опіки та піклування дозволу на вчинення правочинів стосовно нерухомого майна, коли з формальної точки зору порушення майнових прав дітей немає, але очевидним є порушення їх інтересів.

Так, по-перше, до проблемних належить ситуація, коли батьки звертаються за дозволом на відчуження житлового приміщення більшої площі за умови придбання іншого житлового приміщення меншої площі. У цьому випадку органи опіки та піклування

мають підстави для відмови для надання такої згоди. З першого погляду виходом з зазначеної ситуації могло б стати оформлення на дитину більшої частки в новому житловому приміщенні. Але чи дійсно це вирішує проблему? Слід погодитись з Н.М. Савельєвою, яка, коментуючи подібну ситуацію, зазначає: «У цьому випадку частка дитини в праві власності не зменшується, але інтереси дитини очевидно порушені: зокрема, до вчинення правочину вона могла займати окрему кімнату, а після його вчинення вона змушена займати кімнату вже не одна, а з іншими членами сім'ї» [11, с. 96–97]. Отже, звертається увага на те, що, у такому випадку органи опіки та піклування мають захищати неповнолітню дитину не з позиції захисту її майнових прав, а з позиції захисту її інтересів, оскільки з формальної точки зору майнові права не порушуються.

Другою проблемною ситуацією є ситуація, коли інтереси дитини можуть бути порушені внаслідок розпорядження батьками власним майном. Н.М. Савельєва демонструє таку ситуацію наступним чином: «Уявимо, що одинока мати, якій належить 1/2 частини квартири, а 1/2 квартири в рівних частках – двом її неповнолітнім дітям, вирішила продати квартиру. Без придбання аналогічного житлового приміщення їй не вдасться отримати дозвіл на вчинення правочину в органах опіки та піклування. Виникає питання: чи вправі вона продати свою частку стороннім особам, і чи має право орган місцевого самоврядування відмовити в дозволі на вчинення правочину, посилаючись на порушення прав дітей? Враховуючи те, що мати в такому випадку є єдиним законним представником, а між її інтересами та інтересами її дітей існує явне протиріччя, інтереси неповнолітніх мають представляти органи опіки та піклування, які можуть скористатися правом переважної купівлі від імені дітей. Навряд чи таке можливо, оскільки на покупку частки потрібні значні грошові кошти. Враховуючи те, що мати бажає продати частку, що належить їй на праві власності (а, як відомо, у сімейному законодавстві закріплений принцип роздільності майна батьків та дітей), органи опіки та піклування не можуть відмовити в продажу, посилаючись на порушення прав дітей. На наш погляд, захист має здійснюватись саме з посиланням на порушення інтересів неповнолітніх, оскільки після вселення в спірну квартиру сторонніх осіб діти не зможуть проживати та користуватися житловим приміщенням у тому обсязі, у якому вони користувалися ним до вчинення правочину, й умови їх проживання різко погіршаться» [11, с. 97–98].

Таким чином, коли йдеться про захист речових прав дитини на нерухоме майно, має враховуватись не лише права, а й охоронювані законом інтереси дитини.

Ще один момент, що потребує уваги – надання батьками (усиновлювачами) або піклувальниками згоди на вчинення неповнолітнім правочину з нерухомим майном.

Так, відповідно до ч. 2 ст. 32 Цивільного кодексу України на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна повинна бути пись-

мова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування. Ч. 3 ст. 177 Сімейного кодексу встановлює, що батьки мають право дати згоду на укладання неповнолітньою дитиною договорів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, зокрема договорів щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири лише з дозволу органів опіки та піклування.

Ч. 6 ст. 177 СК встановлює презумпцію згоди другого з батьків при вчиненні одним з батьків правочинів щодо майна дитини. Причому другому з батьків надається право звернутися до суду з вимогою про визнання правочину недійсним як укладеного без його згоди, якщо цей правочин виходить за межі дрібного побутового. Крім того, на вчинення одним з батьків правочинів щодо нерухомого майна малолітньої дитини згода другого з батьків повинна бути письмовою та нотаріально посвідченою. Виключенням з цього правила є ситуації, коли той з батьків, хто проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців, не бере участі у вихованні та утриманні дитини або якщо місце його проживання невідоме.

**Висновки.** Враховуючи особливий характер нерухомості, вона неодмінно опиняється об'єктом спільного інтересу батьків та дітей. Включення об'єктів нерухомості до сімейно-майнового обігу значно ускладнило їх правовий режим, оскільки сімейне законодавство вимагає від власника здійснення своїх прав з врахуванням інтересів членів сім'ї, насамперед, малолітніх та неповнолітніх дітей.

Питання, що стосуються речових прав на нерухоме майно в системі правовідносин батьків та дітей, мають розглядатися в кількох аспектах. По-перше, це забезпечення здійснення прав дитини на нерухоме майно, що належить їй на праві власності. По-друге, це здійснення батьками прав на нерухоме майно, що належить їм на праві власності з дотриманням законних прав та інтересів дитини.

Правове становище дитини постійно змінювалося протягом історії людства, формально дитина виступає сьогодні як самостійний суб'єкт суспільних відносин, у тому числі – сімейно-правових. Проблема полягає в забезпеченні можливості реалізації зазначених прав. Значна кількість проблем у цьому випадку пов'язана з забезпеченням реалізації та захистом речових прав на нерухоме майно дитини як найбільш уразливої сторони відповідних правовідносин.

При вирішенні питання про надання дозволу на розпорядження нерухомим майном, що належить на праві власності дитині або батькам, мають враховуватись не лише законні права, а й інтереси дитини.

Забезпечення дотримання прав дитини на нерухоме майно в сімейних правовідносинах потребує відповідного законодавчого регулювання (зокрема, шляхом встановлення обмежень на вчинення батьками певних видів правочинів як стосовно нерухомого майна дитини, так і стосовно власного нерухомого майна), а також здійснення контролю з боку органів опіки та піклування.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Ключева К.М. Право дитини на висловлення своєї думки / К.М. Ключева // Вісник ОНУ імені І. І. Мечникова. – 2012. – Т. 17. – Вип. 7. – С. 100–107
2. Жилинкова И.В. Проблемы правового режима имущества членов семьи : диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук : спец. 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право / И.В. Жилинкова. – Харьков, 2000. – 407 с.
3. Закон України від 02.06.2005 № 2623–IV «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.
4. Закон України від 26.04.2001 №2402–III «Про охорону дитинства» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2402-14>.
5. Ромовська З.В. Сімейний кодекс України : Науково-практичний коментар. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Видавничий Дім «Ін юре», 2006. – 568 с.
6. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 № 2947–III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
7. Коваль О.П. Управління майновими правами дітей за цивільним та сімейним законодавством України / О.П. Коваль // Держава і право. – 2010. – Випуск 49. – С. 315–320.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435–IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
9. Лунькова О.В. Имущественные права несовершеннолетних: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / О.В. Лунькова. – Санкт-Петербург, 2006. – 171 с.
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 24.09.2008 № 866 «Питання діяльності органів опіки та піклування, пов'язаної із захистом прав дитини» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/866-2008-%D0%BF>.
11. Савельева Н.М. Правовое положение ребенка в Российской Федерации: гражданско-правовой и семейно-правовой аспекты / Н.М. Савельева. – Самара : Изд-во «Универс-групп», 2006. – 151 с.

УДК 347.27

**ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ОБ'ЄКТ ІПОТЕКИ В ДОГОВІРНМУ ПОРЯДКУ**

**FORECLOSURE OF THE MORTGAGE'S OBJECT IN AGREEMENT PROCEDURE**

**Ходіко Ю.Є.,**

*кандидат юридичних наук,*

*асистент кафедри цивільного права № 1*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

У статті автором розглядається питання звернення стягнення на об'єкт іпотеки в договірному порядку. Аналізуються особливості звернення стягнення на об'єкт іпотеки та деякі дискусійні питання, що виникають при зверненні стягнення в договірному порядку. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблені ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо окресленого питання.

**Ключові слова:** іпотека, об'єкт іпотеки, звернення стягнення, компенсаторна функція іпотеки, звернення стягнення в договірному порядку, договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

В статье автором рассматривается вопрос обращения взыскания на объект ипотеки в договорном порядке. Анализируются особенности обращения взыскания на объект ипотеки, а также некоторые дискуссионные вопросы, которые возникают при обращении взыскания в договорном порядке. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования, сделаны основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.

**Ключевые слова:** ипотека, объект ипотеки, обращение взыскания, компенсаторная функция ипотеки, обращение взыскания в договорном порядке, договор об удовлетворении требований ипотокодержателя.

In this article the question of the foreclosure of the mortgage's object in agreement procedure. Analyzed speciality foreclosure of the mortgage's object by court and discussion's questions, that can emergences with foreclosure in agreement procedure. Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.

**Key words:** mortgage, object of the mortgage, foreclosure, compensatory function mortgages, foreclosure in agreement procedure, agreement on the satisfaction of the mortgagee.

**Постановка проблеми.** Процедура звернення стягнення в механізмі забезпечення виконання зобов'язання є однією з визначальних складових його ефективності, чіткість і злагодженість якої поміж з об'єктом забезпечення ставить іпотеку на пер-

ше місце в системі способів забезпечення виконання зобов'язання. Однією з умов такої ефективності процедури звернення стягнення є впровадження позасудової (договірної), без втручання юрисдикційних органів, моделі звернення стягнення на іпотечне