

дами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда»). Подтверждением тому являются положения ст. 64 и п. 1 ст. 86 ЖК: наниматели арендного жилья, не освободившие жилое помещение в указанный срок, подлежат выселению из занимаемых ими жилых помещений со всеми проживающими с ними членами семьи и другими гражданами без предоставления других жилых помещений.

Таким образом, понятия «прекращение договора найма арендного жилья», «расторжение договора найма арендного жилья» и «выселение из арендного жилья», которые используются в ЖК, на наш взгляд, по смыслу являются близкими и тесно связаны между собой. Однако не всякое прекращение или расторжение договора найма арендного жилья, предоставленного сотруднику правоохранительных органов на срок службы, сопровождается выселением.

Вопрос о выселении из занимаемого арендного жилья может не возникнуть в связи с прекращением служебных отношений нанимателя с организацией, предоставившей арендное жилье или ходатайствовавшей о его предоставлении, если в нем проживают совершеннолетние члены семьи нанимателя, имеющие первоочередное право на предоставление арендного жилья соответствующего жилищного фонда, и с одним из них заключен договор найма арендного жилья на период служебных отношений (ст. 114 ЖК).

Не подлежат выселению и граждане, уволенные в запас (отставку) по возрасту, состоянию здоровья или в связи с проведением организационно-штатных мероприятий, при наличии 20 календарных лет выслуги, которые не желают приобретать занимаемое арендное жилье в собственность. В силу Указа Президента Республики Беларусь от 13 февраля 2023 г. № 37 «Об арендном жилье для военнослужащих» за военнослужащими сохраняется право владения и пользования занимаемым арендным жильем на прежних условиях сроком до пяти лет с возможностью продления до улучшения ими своих жилищных условий, за исключениями, определенными названным указом. Однако такое право сохраняется при условии, что на дату увольнения указанные граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. На таких же условиях сохраняется право владения и пользования арендным жильем и за членами семьи сотрудника, погибшего (умершего) не в связи с исполнением служебных обязанностей, а по иным причинам в период прохождения службы.

Таким образом, понятия «прекращение договора найма арендного жилья», «расторжение договора найма арендного жилья» по смыслу близкие, поскольку приводят к разрыву правовой связи его участников. Тем не менее в основе расторжения указанного договора прежде всего лежит волевой фактор.

Как отмечено выше, прекращение и расторжение договора найма арендного жилья не всегда связаны с выселением из него, поскольку выселение может наступить и тогда, когда основание проживания в жилом помещении вообще отсутствовало, а также тогда, когда такое основание существовало ранее, но затем было утрачено.

Выселение из арендного жилья является правовым последствием прекращения законного основания проживания в занимаемом жилом помещении. Когда речь идет о выселении, по каким бы основаниям оно ни производилось, речь идет о применении принудительных мер государственного воздействия, которые согласно ст. 117 Закона Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З «Об исполнительном производстве» выражаются в принудительном освобождении жилого помещения от должника, его имущества, домашних животных и запрещении должнику пользоваться освобожденным жилым помещением.

УДК 347.122

*А.А. Капитанова*

### **ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОЙ ПРИРОДЫ СРОКА ДЛЯ ЗАЩИТЫ НАРУШЕННОГО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ**

В современных условиях развития гражданско-правовой науки наибольший интерес, в отличие от остальных преимущественных прав, проявлен к исследованию преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. Согласно п. 1 ст. 253 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. Следует отметить, что законодатель предусмотрел особый способ для защиты интересов участника общей собственности, преимущественное право которого нарушено. Такой способ представляет собой возможность заинтересованного лица требовать судебного перевода на себя прав и обязанностей покупателя, возникших у него при нарушении преимущественного права. В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Вместе с тем практика применения такого способа защиты сопряжена с рядом трудностей и неопределенностей. В гражданско-правовой доктрине дискуссионным является вопрос, касающийся правовой природы нормативно установленного трехмесячного срока для предъявления требований о переводе прав и обязанностей по договору, заключенному в нарушение преимущественного права. Основные дискуссии сводятся к возможности определения такого срока в качестве срока исковой давности и применения к нему соответствующих правил о начальном моменте исчисления, возможности восстановления, перерыва и приостановления. В то же время ставится вопрос об истолковании правил об этом сроке как о сроке пресекательном. Так, по мнению К.Е. Коробовой, «данный срок является пресекательным, указанный срок восстановлению не под-

лежит, и требования, заявленные по его окончании, не подлежат удовлетворению». И.В. Шайдуров отмечает, что такой срок является пресекательным и требования истца, заявленные с пропуском названного срока, будут отклонены. Вместе с тем некоторые цивилисты придерживаются иной точки зрения. По мнению А.П. Черных, срок для защиты нарушенного преимущественного права следует отнести к сокращенным срокам исковой давности: «Если мы признаем указанный срок пресекательным и соответственно отсчет его ведем с момента нарушения права без возможности его приостановления и восстановления по уважительным причинам, то тем самым мы существенно ограничим возможности субъекта преимущественного права на защиту, открывая простые пути для обхода преимущественного права». Как срок исковой давности характеризуется и срок для защиты преимущественного права покупки акций в закрытых акционерных обществах.

По нашему мнению, для того чтобы решить данную проблему, необходимо прежде всего уяснить правовую сущность пресекательного срока и срока исковой давности, выявить их существенные различия. Заслуга углубленного исследования сроков в гражданском праве принадлежит видному советскому ученому В.П. Грибанову. Созданная им система сроков в гражданском праве включает в себя сроки осуществления и сроки защиты гражданских прав. Под первыми автор предлагает понимать сроки, в течение которых управомоченный субъект вправе или обязан сам реализовать принадлежащее ему право или потребовать совершения определенных действий по реализации своего права непосредственно от обязанного лица. К таким срокам В.П. Грибанов относил пресекательные сроки. В свою очередь, под сроками защиты гражданских прав ученый понимал сроки, предоставленные управомоченному лицу для обращения к компетентным органам за защитой своего нарушенного права (сроки исковой давности). По мнению Н.В. Зубаревой, пресекательные сроки устанавливаются законодателем при необходимости строго ограничить существование во времени субъективного материального права и обязанности в целях определенности и стабильности гражданского оборота.

Возникает вопрос: можно ли, исходя из вышеизложенного, характеризовать в качестве пресекательного срок, установленный для обращения в суд с требованием о переводе прав и обязанностей по договору, заключенному в обход преимущественного права? На наш взгляд, нельзя. Ведь такое обращение в компетентный орган – не средство осуществления, а средство защиты нарушенного права, а потому, полагаем, установленный законом срок для судебной защиты нарушенного преимущественного права в праве общей собственности необходимо и целесообразно оценивать как сокращенный срок исковой давности и применять к нему нормы гл. 12 ГК. На такой позиции стоит и белорусский законодатель, который в п. 3 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 2 декабря 2005 г. № 29 «О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности» к специальным срокам исковой давности, в частности, относит требования о переводе прав и обязанностей покупателя при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки в течение трех месяцев. В российской арбитражной практике такой срок также понимается как срок исковой давности. Так, в п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что по смыслу п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Как видно из вышеизложенного, белорусский и российский законодатель сходятся во мнении, что такой срок для защиты нарушенного права относится к срокам исковой давности и его течение должно начинаться с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о таком нарушении. Безусловно, установление момента начала течения исследуемого нами срока принципиально важно, так как от этого зависят эффективность и своевременность правовой защиты лица, чье преимущественное право нарушено. В связи с этим не совсем понятно, почему ГК не закрепляет момент начала течения срока для защиты нарушенного преимущественного права покупки. Исходя из этого, по нашему мнению, необходимо изложить п. 3 ст. 253 ГК в следующей редакции:

«При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя».

Таким образом, можно сделать вывод о том, что срок для предъявления требований о переводе прав и обязанностей при нарушении преимущественного права покупки в праве общей собственности следует рассматривать как сокращенный срок исковой давности и применять к нему нормы гл. 12 ГК. Вместе с тем, полагаем, предложенное нами усовершенствование ст. 253 ГК является целесообразным и позволит не ущемлять права и законные интересы управомоченного лица, тем самым гарантируя ему право на законную защиту.

УДК 347.121.2

*Д.А. Колбасин*

#### **НЕКОТОРЫЕ МЕРЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ЗАЩИТУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ, И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ**

В жизни современного общества достоинство личности становится одним из основных проявлений подлинного демократизма государства, его правового характера. Человек, его права, свободы и действующие гарантии их реализации признаны высшей ценностью и целью общества и государства. В настоящее время вопрос о ценностных характеристиках человека