

договорах происходит фактическая передача вещи для достижения цели, предусмотренной такими договорами, а именно пользование вещью. Поскольку пользование вещью не сопряжено с правомочием владения, использовать вещно-правовые способы защиты права собственности для защиты прав арендатора или ссудополучателя в данном случае невозможно. В связи с этим на практике возникают случаи, когда лицо, обладающее только правомочием пользования вещью, не может самостоятельно защитить свои права в связи с выбытием вещи из фактического владения этого лица, поскольку владение такому лицу в принципе и не было передано. Кроме того, законодательством не определены положения о владельческой защите прав лиц, которым правомочие владения не было передано по договору.

Тем не менее говорить о возможности использования вещно-правовых способов защиты права собственности для защиты прав арендатора или ссудополучателя в таких случаях можно на основании расширительного толкования положений гражданского законодательства о передаче вещи (ст. 225 ГК). Так, согласно ст. 225 ГК под передачей вещи понимается вручение вещи, а в соответствии с частью второй п. 1 данной статьи вручение – это фактическое поступление вещи во владение лица, которому вещь должна быть передана по договору.

О владельческой защите прав арендатора и ссудополучателя можно говорить только в случае, если соответствующие положения найдут законодательное закрепление.

УДК 343 + 351.74

*Н.Н. Ермолкевич*

### **ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**

Особое место среди мер социальной защиты занимают меры, направленные на удовлетворение потребности сотрудников правоохранительных органов в жилье. Именно предоставление арендного жилья коммунального жилищного фонда (далее – арендное жилье), на наш взгляд, решает сразу две задачи: удовлетворение потребности в жилище и обеспечение надлежащего выполнения сотрудником служебных обязанностей. В то же время за сотрудниками, проживающими в арендном жилье на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период служебных отношений, сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 36 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ЖК)). Таким образом, и после предоставления им арендного жилья за ними сохраняются возможности, предусмотренные Указом Президента Республики Беларусь от 3 апреля 2008 г. № 195 «О некоторых социально-правовых гарантиях для военнослужащих, судей, прокурорских работников и должностных лиц таможенных органов», направленные на удовлетворение конституционного права на жилище, в том числе на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой. Следовательно, предоставление арендного жилья, являясь важной, хотя и не главной формой обеспечения сотрудников правоохранительных органов жильем, на наш взгляд, выступает одним из способов реализации конституционного права на жилище.

Обеспечивая правовую защиту права сотрудников правоохранительных органов на жилище путем закрепления за ними первоочередного права на предоставление арендного жилья и конституционные гарантии недопустимости произвольного лишения жилья, ЖК одновременно устанавливает основания прекращения права владения и пользования арендным жильем. Следует отметить, что проблема прекращения жилищных прав и обязанностей субъекта на определенное жилое помещение является одной из важнейших проблем жилищного права, поскольку в связи с прекращением жилищного правоотношения, как правило, отпадает основание проживания в жилом помещении, лицо подлежит выселению.

Для договора найма арендного жилья действующим законодательством определены особые основания его прекращения. Согласно п. 1 ст. 114 ЖК договор найма арендного жилья, заключенный на период трудовых (служебных) отношений, прекращается в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье или ходатайствовавшей о его предоставлении, либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя. Прекращение договора по указанным основаниям, как правило, приводит к окончанию правовой связи между нанимателем и наймодателем по поводу законного владения и пользования арендным жильем.

В отношении арендного жилья, предоставленного в связи с характером трудовых (служебных) отношений, ЖК установлены следующие специальные основания расторжения договора найма: получение во владение и пользование (приобретение в собственность) нанимателем арендного жилья, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью 15 м<sup>2</sup> и более на одного человека (для г. Минска – 10 м<sup>2</sup> и более в г. Минске либо 15 м<sup>2</sup> и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 2 ст. 114 ЖК). Такой договор найма может быть расторгнут и по иным основаниям, определенным ЖК, в частности при наличии без уважительных причин шестимесячной задолженности по плате за пользование арендным жильем и (или) плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию. В случае расторжения договора по указанным основаниям также имеет место разрыв правовой связи его участников. Исходя из этого, на наш взгляд, расторжение договора найма арендного жилья следует считать частным случаем прекращения жилищного правоотношения, в основе которого лежит волевой фактор.

Выселение из арендного жилья допускается по основаниям, установленным ЖК, иными законодательными актами. Согласно п. 2 ст. 64 ЖК выселение выступает правовым последствием прекращения либо расторжения договора найма арендного жилья (п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении су-

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-