

щиты частной собственности? В юридической литературе высказывается суждение, что право на защиту является субъективным гражданским правом, так как представляет собой юридически закрепленную возможность управомоченного лица использовать специальные меры правоохранительного характера [5, с. 159]. В частности, речь идет об использовании любых средств по защите лицом права частной собственности в случаях насильственного, грубого, вопреки действующему законодательству посягательства на нее со стороны других лиц. Под использованием любых средств для защиты права частной собственности, следует полагать, понимается применение всех мер и средств, имеющихся в законном распоряжении. Представляется, что субъективное право защиты права собственности с применением любых способов имеет право на существование. К этому призывает и введение рыночных отношений. По мере их расширения все более будут проявляться проблемы, появляться вопросы о защите права собственности. В этой связи возникает необходимость не только разработки соответствующего законодательства по защите права собственности, но и реального воплощения его в жизнь. Иными словами, реалии таковы, что собственность в полном смысле может защищаться, если наряду с объективным будет существовать и субъективное право ее защиты.

В целом, анализируя действующее законодательство, можно сделать вывод, что защита государственной и частной собственности является важнейшей функцией государства и одной из центральных задач права. В ст. 44 Конституции Республики Беларусь сказано: неприкосновенность собственности охраняется законом.

1. Богатых, Е.А. Гражданское и торговое право : учеб. пособие / Е.А. Богатых. 2-е изд., доп. и перераб. М. : Контракт, 2000.
2. Витрянский, В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / В.В. Витрянский. М., 1996.
3. Годес, А. Защита права личной собственности в СССР / А. Годес // Совет. юстиция. 1938. № 1.
4. Гражданское право : конспект лекций / авт.-сост. Р. Беленков. М. : ПРИОР, 1999.
5. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. М. : БЕК, 1994. Т. 1.
6. Гражданское право : учебник : в 2 ч. / под ред. В.И. Масляева. М. : Юрист, 1997. Ч. 1.
7. Гражданское право : учеб. для вузов : в 2 ч. / под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгалов, В.А. Плетнева. М. : НОРМА-ИНФРА, 1998. Ч. 1.
8. Тарков, В.А. Понятие права личной собственности / В.А. Тарков // Учен. зап. Саратов. юрид. ин-та. Саратов : Коммунал, 1952. Вып. 3.
9. Филипповский, В.В. Гражданско-правовая защита права собственности / В.В. Филипповский // Консультант-Плюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
10. Штейнберг, С.А. О вещном иске к добросовестному приобретателю / С.А. Штейнберг // Соц. законность. 1939. № 4.

Дата поступления в редакцию: 17.09.13

D.A. Kolbasin, PhD of law, associate professor, Honourable Worker of Education of the Republic of Belarus, professor of the chair of civil and labour law of the Academy of the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Belarus

OF CLAIMS AND SOME THEORISTS AND LEGAL ASPECTS OF PROPERTY RIGHTS PROTECTION

Addresses issues related to the concept and types of civil remedies property. Analyzes the types of actions to protect property rights and other proprietary rights, and their practical application in law and in law enforcement. Focuses on the recovery of property by the owner of the illegal possession (replevin).

Keywords: property, ownership, property rights protection, claims.

УДК 347.453.3

М.В. Пофа, аспирант Белорусского государственного экономического университета

ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Статья посвящена прекращению договора найма жилого помещения в Республике Беларусь. Рассмотрены формы прекращения договора найма жилого помещения, а также их последствия. По результатам рассмотрения форм прекращения договора найма жилого помещения, а также сложившейся судебной практики по данному вопросу сформулированы конкретные предложения по внесению изменений в законодательство Республики Беларусь.

Ключевые слова: расторжение договора найма жилого помещения, члены семьи нанимателя жилого помещения, выезд нанимателя, выселение, нарушение существенных условий договора найма жилого помещения.

Из положений ч. 3 ст. 48 Конституции Республики Беларусь следует, что в нашем государстве никто не может быть произвольно лишен жилья. Данное положение является важнейшей гарантией соблюдения права граждан на жилище. Указанная гарантия обусловила то обстоятельство, что расторжение до-

говора найма жилого помещения и выселение граждан в судебном порядке допускается только при наличии установленных законом оснований [3].

Целью статьи является рассмотрение существующих форм прекращения договора найма жилого помещения, а также их последствий.

Для достижения указанной цели поставлены и решены следующие задачи: рассмотрены формы и основания прекращения найма жилого помещения; проанализированы последствия прекращения договора найма жилого помещения; изучена судебная практика, сложившаяся по вопросу прекращения договора найма, по результатам чего выдвинуты предложения по внесению изменений в законодательство Республики Беларусь.

В гражданском праве понятие «расторжение договора найма жилого помещения» неразрывно связано с понятием «прекращение правоотношения найма жилого помещения». Такой подход представляется наиболее целесообразным, так как прекращение данного правоотношения означает окончание правовой связи, которая существовала между его участниками, либо вследствие ее принудительного разрыва, либо в результате события, не зависящего от воли участников, либо по соглашению между ними или по воле одного из них.

Исходя из положений, содержащихся в жилищном законодательстве Республики Беларусь, очевидно, что прекращение договора найма жилого помещения происходит в следующих формах:

прекращения по установленным законом обстоятельствам: с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения;

расторжения договора найма жилого помещения: как по соглашению сторон, так и по инициативе нанимателя или наймодателя;

признания договора найма жилого помещения недействительным.

Законодатель выделил и разграничил расторжение и прекращение договора найма жилого помещения, в связи с чем целесообразно рассмотреть формы прекращения договора найма жилого помещения подробнее и выделить их особенности. Так, положения ст. 60 ЖК Республики Беларусь позволяют разграничить несколько видов прекращения договора найма жилого помещения в зависимости от срока такого договора.

В п. 1 ст. 60 ЖК Республики Беларусь идет речь о договоре найма жилого помещения, заключенном на определенный срок, п. 2 содержит положения о договоре найма жилого помещения, заключенном без указания срока. В указанных случаях договор найма жилого помещения, заключенный на определенный срок, может быть прекращен в связи с истечением его срока, договор же найма жилого помещения, заключенный без указания срока, естественно, по данному основанию не может быть прекращен.

В соответствии с п. 1 ст. 61 ЖК Республики Беларусь договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон. При этом наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с ЖК Республики Беларусь после исполнения своих обязательств перед наймодателем. При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда [2].

Полагаем, особо важен тот факт, что указанная норма имеет в виду расторжение договора в целом. Но если от права пользования жилым помещением отказываются не все члены семьи, то договорные правоотношения прекращаются только с отказавшимися, а с другими сохраняются.

По мнению Е.В. Поповой, такое правило «вытекает из существа жилищной потребности гражданина: при отпадении надобности в данном жилом помещении (например, в связи с переездом на постоянное жительство в другую местность) расторгается договор найма жилого помещения. Тем самым закон предоставляет нанимателю (и членам его семьи) возможность односторонними действиями отказаться от своего права на пользование жилым помещением, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя» [5, с. 134].

В связи с таким толкованием нормы считаем целесообразным внести в ч. 1 п. 2 ст. 61 ЖК Республики Беларусь дополнение: «Наниматель жилого помещения вправе с учетом интересов несовершеннолетних лиц, а также с согласия совершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с настоящим Кодексом после исполнения своих обязательств перед наймодателем». Несмотря на то что такая формулировка может повлечь возникновение различного рода противоречий в правах субъектов, она представляется наиболее целесообразной в сравнении с существующей, так как позволит защитить права и интересы лиц, совместно проживающих с нанимателем.

При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда. В случае же реализации прав проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, предусмотренных вышеуказанной статьей, договор прекращается с нанимателем и заключается с членом семьи нанимателя, имеющим желание реализовать предоставленное ему право.

Отметим, что особенность одностороннего отказа гражданина от пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения состоит в том, что отказ не ставится в зависимость от каких-либо условий, не влечет за собой возмещения наймодателю убытков, вызванных односторонним прекраще-

нием договорных правоотношений. Из этого правила имеются исключения. Например, если наниматель, переезжая на новое место жительства, оставляет ранее занимаемое помещение в состоянии, непригодном для проживания без предварительного текущего ремонта данного помещения. Для недопущения таких случаев законодатель установил, что наниматель обязан при освобождении помещения сдать его в надлежащем состоянии. Как правило, это предусмотрено и в договоре найма жилого помещения.

Следует отметить, что в отличие от обязательной письменной формы заключения договора найма жилого помещения отказ гражданина от дальнейшего пользования жилым помещением может быть совершен в любой форме. Например, формой отказа от пользования данным жилым помещением можно считать выезд нанимателя (члена семьи) на постоянное жительство в другое место, хотя бы он прямо не заявил о прекращении договорных отношений.

Однако в связи с этим возникает множество спорных вопросов. Рассмотрим некоторые из них. Расторжение договора найма жилого помещения допускается только по предусмотренным законом основаниям. Поскольку одним из таких оснований в ЖК Республики Беларусь назван выезд нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение, следует понимать, что указанное действие повлечет утрату нанимателем и членами его семьи права пользования жилым помещением, о найме которого был в свое время заключен договор. Акцент в данной норме сделан на моменте, с которого договор найма жилого помещения считается расторгнутым.

Исходя из положений законодательства очевидно, что договор найма жилого помещения не расторгается, если в жилом помещении остались проживать лица, наделенные в соответствии со ст. 61 ЖК Республики Беларусь правом требовать изменения договора найма и признания их нанимателями по ранее заключенному договору найма.

Для надлежащей защиты как прав наймодателя (в случае выбытия на постоянное место жительства в другое жилое помещение нанимателя с членами семьи) либо собственника жилого помещения (при таком выбытии членов его семьи), так и прав и законных интересов граждан, выбывших на другое место жительства, если отсутствуют законные основания для признания их, утратившими право пользования жилым помещением, должен быть соблюден ряд требований. Пожалуй, основное требование заключается в представлении доказательств, что гражданин действительно выбыл на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

На практике имеют место случаи, когда в принципе отсутствуют доказательства о выбытии гражданина из занимаемого им жилого помещения.

Так, суд Советского района Гомеля удовлетворил иск Н. и признал П. утратившим право пользования жилым помещением.

Постановлением президиума Гомельского областного суда решение отменено в связи с тем, что ни в исковом заявлении, ни в решении суда не указано, куда на постоянное место жительства выбыл ответчик, не приведены доказательства, подтверждающие факт его выбытия из квартиры. Судом также не дана оценка тому факту, что, хотя П. определенное время и работал в Российской Федерации, он периодически приезжал в Гомель, пользовался жилым помещением по месту прописки, самостоятельно вносил платежи за жилое помещение.

В данном случае вывод суда надзорной инстанции следует признать правильным, поскольку сам по себе факт отсутствия гражданина по месту прописки не влечет за собой утрату права пользования жилым помещением, если не будет доказано, что отсутствие вызвано выбытием на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

В связи с этим для принятия правильного решения немаловажное значение приобретает определение такой правовой категории, как «место жительства».

Удовлетворяя иск о признании Б. утратившей право пользования жилым помещением по месту прописки, суд Октябрьского района Витебска не проверил доводы ответчицы о том, что ее отсутствие в квартире носит временный характер. Суд не принял также во внимание письменные доказательства, свидетельствующие, что Б. хотя и проживала по разным адресам, но продолжала нести необходимые расходы по содержанию и пользованию жилым помещением, в котором прописана, т. е. продолжала выполнять обязанности по договору найма. Не выяснены судом причины выбытия ответчицы из квартиры по месту прописки, не привлечены к участию в деле и не допрошены по существу спора владельцы жилого помещения, в котором, по утверждению истца, Б. постоянно проживает.

В связи с тем что при разрешении спора судами исследованы не все факты, подлежащие доказыванию, вынесенные судебные постановления об удовлетворении иска отменены судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда Республики Беларусь для выяснения указанных обстоятельств.

При рассмотрении спора о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением в обязательном порядке должен быть выяснен вопрос о причинах, вынудивших его выехать на другое место жительства.

Так, решением суда Первомайского района Минска Щ. признана утратившей право пользования жилым помещением. Судебная коллегия по гражданским делам Минского городского суда оставила решение без изменения.

По протесту заместителя председателя Верховного суда Республики Беларусь определение судебной коллегии по гражданским делам Минского городского суда было отменено и дело направлено на новое кассационное рассмотрение по следующим основаниям. Щ., возражая против заявленных к ней

требований, ссылалась на то, что в 2000 г. родила ребенка, через три месяца вышла на работу, а за ребенком ухаживала ее мать. По этим причинам она временно с 2000 г. проживала в квартире матери. Однако на постоянное жительство из квартиры, в которой прописана и проживала, в другое жилое помещение Щ. не выселялась, вносила необходимые платежи за жилое помещение по месту прописки.

На эти обстоятельства как на причину временного отсутствия в квартире, о которой возник спор, ответчица ссылалась и в кассационной жалобе. Суд кассационной инстанции доводы Щ. не проверил и не дал им оценки в определении. Между тем только тот факт, что Щ. с 2000 г. постоянно не проживала в квартире по месту прописки, не свидетельствует об утрате ею права пользования жилым помещением.

При рассмотрении дела в кассационном порядке в соответствии со ст. 423 ГПК Республики Беларусь следовало проверить обоснованность доводов ответчицы о причинах ее отсутствия в жилом помещении и принять решение о законности и обоснованности решения суда первой инстанции с учетом оценки имеющихся в деле и дополнительных документов.

Безусловно, поскольку законодатель говорит не просто о выезде граждан из занимаемого жилого помещения, а о выезде на постоянное место жительства в другое жилое помещение, указанные обстоятельства должны быть с достоверностью установлены. В противном случае признание ответчика утратившим право пользования жилым помещением является незаконным.

Как отмечает В.В. Подгруша в связи с приведенными выше примерами, «следует согласиться с выводом судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Беларусь и управления обобщения судебной практики Верховного Суда Республики Беларусь о том, что практику судов, которые удовлетворяли иски о признании утратившими право пользования жилым помещением, в том числе и ответчиков с несовершеннолетними детьми, без учета всех фактов, входящих в предмет доказывания по делу, и без надлежащего исследования и оценки доказательств, подтверждающих эти факты, нельзя признать правильной» [4].

По данным судебной статистики, из дел по спорам о жилых помещениях, рассмотренных судами, 30 % составляют дела о выселении, расторжении договора найма жилого помещения и утрате права пользования жилым помещением. При этом из числа дел, изученных при обобщении судебной практики по рассмотрению судами споров о выселении и расторжении договоров найма жилых помещений, наибольшее количество составили дела о признании граждан утратившими право пользования жилыми помещениями – 42 %. Таким образом, в судебные споры вовлекаются тысячи людей, которым согласно ст. 60 Конституции Республики Беларусь гарантируется защита их прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом. На практике же часто происходит наоборот, что и требует реакции.

Если наниматель жилого помещения вправе в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения, то расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя допускается лишь по основаниям, прямо указанным в законе. Закон не позволяет лишать граждан права на пользование жилым помещением. Установление чрезвычайно узкого и исчерпывающего перечня оснований, по которым допускается в исключительных случаях выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения, не колеблет этого принципа, создающего важнейшую гарантию стабильного обладания жилищем.

Если опять же обратиться к мнению Е.В. Поповой, то установленные жилищным правом исключительные основания лишения нанимателя и членов его семьи права на жилое помещение по требованию наймодателя и других заинтересованных лиц можно разделить на две группы:

1) основания, вытекающие не только из договора найма жилого помещения, но и из смысла положений об обязанностях граждан: использовать предоставленное жилое помещение по назначению, с тем чтобы не наносить ущерба интересам общества и правам других граждан; бережно относиться к занимаемому жилому помещению; уважать правила общежития и законные интересы других лиц; выселение лиц, лишенных родительских прав, поскольку они грубо нарушают конституционную обязанность граждан заботиться о воспитании детей;

2) основания, связанные с определенными обстоятельствами, которые относятся к области трудовых правоотношений, но в случаях, предусмотренных законом, позволяют наймодателю требовать расторжения договора найма и лишения граждан права пользования занимаемой площадью.

Кроме названных групп оснований для лишения права пользования жилой площадью выделяют и другие основания для прекращения договора найма жилого помещения, например: истечение сроков либо отсутствие нанимателя сверх сроков сохранения за ним жилого помещения; перевод жилого помещения на другой правовой режим; непригодность жилого помещения для проживания; признание документов на жилое помещение недействительными.

Пунктом 3 ст. 61 ЖК Республики Беларусь предусмотрено, что договор найма жилого помещения может быть расторгнут при нарушении существенных условий договора, в случае систематического разрушения или порчи жилого помещения либо использования его не по назначению, при систематическом допущении нарушений требований ЖК Республики Беларусь, что делает невозможным для других проживание в одной квартире или в одном жилом доме.

В данном случае немаловажен тот факт, что положениями ч. 2 п. 3 ст. 61 ЖК Республики Беларусь ответственность за поведение основного нанимателя снимается с лиц, совместно с ним проживающих.

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя требует предварительного письменного предупреждения о расторжении договора, направленного за один месяц, с указа-

нием мотивов расторжения договора. При этом требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении одного месяца в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение.

Говоря о расторжении договора найма жилого помещения наймодателем по причине нарушения нанимателем существенных условий договора, а также при систематическом разрушении или порче жилого помещения, следует упомянуть выселение. Последствием расторжения договора найма жилого помещения или утраты права на проживание по другим основаниям либо отсутствия у лица такого права (например, при самовольном занятии помещения) является обязанность освобождения жилого помещения. Оно может происходить в добровольном порядке, без применения мер принуждения, либо в принудительном порядке. В последнем случае имеет место выселение.

Выселение – принудительное освобождение жилого помещения от занимающих его лиц и от их имущества, т. е. выдворение из жилого помещения.

Выселение в первую очередь применяется в отношении лиц, которые отказались освободить жилое помещение после вступления в законную силу решения суда по иску наймодателя о расторжении договора найма. Допускается также выселение в административном порядке с санкции прокурора лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом. Выселение иногда не связано с прекращением правоотношения найма, например в случае применения этой меры к лицу, самоуправно занявшему жилое помещение, поскольку здесь правоотношение найма не возникло.

Отметим, что ЖК Республики Беларусь 2012 г. внес много новшеств в процедуру выселения, что является немаловажным для профилактики нарушений жилищного законодательства и увеличения ответственности. Так, время позволит оценить, насколько эффективно решена проблема неплательщиков за жилищно-коммунальных услуги.

В соответствии с положениями ст. 33 ЖК Республики Беларусь за внесение несвоевременной и (или) не в полном объеме платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивается пеня в размере, установленном законодательством.

При этом совершеннолетние дееспособные члены семьи, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги с даты вселения в жилое помещение, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Также задолженностью по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением погашают наследники в случае принятия наследства в порядке, установленном ст. 1086 ГК Республики Беларусь.

В соответствии со ст. 155 ЖК Республики Беларусь, если собственник жилого помещения имеет без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги, местный исполнительный и распорядительный орган обязан в письменной форме предупредить его о необходимости погасить задолженность.

Если же собственник жилого помещения не погасил задолженность в полном объеме в течение одного месяца с даты получения предупреждения, а возможности погашения долга за счет иного имущества, находящегося в его собственности, не имеется, то местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о понуждении собственника к отчуждению жилого помещения.

В связи с этим представляется целесообразным привести в указанной статье перечень причин, считающихся уважительными.

Особый интерес вызывает возможность выделения такого основания прекращения договора найма жилого помещения, как переход права собственности на жилое помещение.

В соответствии со ст. 62 ЖК Республики Беларусь при переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения. Однако спорен вопрос о том, является ли переход права собственности на жилое помещение основанием прекращения договора найма жилого помещения. Представляется, что правильнее рассматривать его как основание изменения договора.

По нашему мнению, следует также выделить последствия прекращения и расторжения договора найма жилого помещения. Так, в соответствии с положениями ст. 63 ЖК Республики Беларусь в качестве таковых следует рассматривать:

обязанность нанимателя жилого помещения в течение трех суток (если иной срок не установлен ЖК или этим договором) освободить занимаемое жилое помещение и сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения;

выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан, не освободивших жилое помещение в установленный срок.

Далее рассмотрим такую форму прекращения договора найма жилого помещения, как признание договора найма жилого помещения недействительным.

Жилищное законодательство устанавливает случаи признания недействительным договора найма жилого помещения в судебном порядке:

представление гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение;
нарушение прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;
нарушение условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных ЖК и иными законодательными актами;
иные случаи, предусмотренные законодательными актами.

Срок давности для признания недействительным договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда (договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) устанавливается в три года со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания договора найма жилого помещения недействительным.

При этом надо помнить, что требования о признании недействительным договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, могут быть предъявлены в соответствии с гражданским законодательством.

Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным следующие:

обязанность нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю;
выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан, не освободивших жилое помещение в срок, за исключением следующего случая: если граждане, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда, ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда.

Целесообразным представляется определение связи между формами и основаниями прекращения договора найма жилого помещения в жилищном праве и основаниями прекращения обязательств в гражданском законодательстве.

Закон предусматривает для любого обязательства особые основания его прекращения. Однако общие основания прекращения обязательств, предусмотренные ГК (ст. 378–389), к найму жилых помещений применяются лишь в редких случаях (например, ст. 388 ГК, посвященная прекращению обязательств смертью гражданина) [1].

В настоящее время ГК Республики Беларусь содержит лишь одну статью (ст. 642), в соответствии с которой отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются ЖК Республики Беларусь. По нашему мнению, существенным недостатком является отсутствие в ГК конкретных положений о договоре найма жилого помещения, что требует незамедлительной доработки.

Таким образом, прекращение договора найма жилого помещения в настоящее время регулируется только ЖК Республики Беларусь и некоторыми нормативными правовыми актами. Принятие нового ЖК Республики Беларусь в 2012 г. позволило решить ряд проблем, возникающих при прекращении договора найма жилого помещения, и в первую очередь решить вопросы с недобросовестными сторонами договора. Однако с течением времени возникают все новые спорные ситуации, которые необходимо незамедлительно решать. С этой целью нами были внесены целесообразные предложения.

В результате проведенного исследования сделаны следующие выводы:

1. В целях защиты прав и интересов несовершеннолетних и совершеннолетних лиц, проживающих совместно с нанимателем, представляется целесообразным внести в ч. 1 п. 2 ст. 61 ЖК Республики Беларусь дополнение о том, что наниматель жилого помещения вправе с учетом интересов несовершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, а также с согласия совершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с ЖК Республики Беларусь после исполнения своих обязательств перед наймодателем.

2. Представляется целесообразным указать в ст. 155 ЖК Республики Беларусь перечень уважительных причин, при наличии которых не применяются негативные меры к собственнику жилого помещения, имеющему задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3. В соответствии со ст. 62 ЖК Республики Беларусь при переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения. Вместе с тем правильнее будет рассматривать переход права собственности на жилое помещение основанием для изменения, а не прекращения договора найма жилого помещения.

4. Существенным недостатком является отсутствие в ГК Республики Беларусь конкретных положений о договоре найма жилого помещения. Обозначенная проблема требует незамедлительного устранения.

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // КонсультантПлюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. // КонсультантПлюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2013.

3. Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.) // КонсультантПлюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.

4. Подгруша, В.В. Гражданское право : справ.-коммент. / В.В. Подгруша. Минск : Кн. дом, 2003.

5. Попова, Е.В. Договор найма жилого помещения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е.В. Попова. М. : РГБ, 2005.

Дата поступления в редакцию: 12.09.13

M.V. Pofa, post-graduate student of the Belarusian State Economic University

TERMINATION OF THE TENANCY AGREEMENT FOR LIVING QUARTERS IN BELARUS

The article is devoted to the termination of the tenancy agreement for living quarters in the Republic of Belarus. In this article the types and the consequences of termination of the tenancy agreement for living quarters, is considered. Having considered the types of termination of the tenancy agreement for living quarters, and the jurisprudence on the subject, proposals for changes in legislation of the Republic of Belarus is formed.

Keywords: the termination of the tenancy agreement for living quarters, tenant family members, tenant exit, ouster, nonobservance of the terms of the tenancy agreement for living quarters.

УДК 347.518

А.В. Чигилейчик, преподаватель кафедры гражданского и трудового права Академии МВД Республики Беларусь

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПРОБЛЕМАХ ВОЗМЕЩЕНИЯ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Исследованы правовые проблемы возмещения вреда, причиненного при использовании транспортных средств. Конкретизирован момент, с которого транспортное средство приобретает правовое положение источника повышенной опасности, а также уточнены особенности возмещения причиненного вреда.

Ключевые слова: транспортное средство, вред, владелец транспортного средства, страхование.

Белорусский законодатель в ст. 948 ГК Республики Беларусь к деятельности, связанной с повышенной опасностью для окружающих, относит использование транспортных средств. Как показывает практика, в большинстве случаев вред, причиненный в результате использования транспортных средств, подлежит возмещению в соответствии с указанной нормой. Между тем применение ст. 948 ГК и реализация правовых норм в сфере обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств нередко вызывают определенные затруднения.

Целью данной статьи является исследование правовых проблем, связанных с возмещением вреда, причиненного при использовании транспортных средств, конкретизация момента, с которого транспортное средство приобретает правовое положение источника повышенной опасности, а также разработка рекомендаций по совершенствованию гражданского законодательства.

В настоящее время транспортное средство как особый объект гражданских прав является источником повышенной опасности, а деятельность, связанная с его использованием, относится к повышенной опасной деятельности. Вместе с тем в ГК не определена терминология, содержащаяся в п. 1 ст. 948 данного кодекса. В связи с этим в цивилистической литературе высказываются различные мнения относительно понятия «использование транспортных средств».

Точки зрения цивилистов сводятся к двум основным подходам, преобладающим из которых является следующий: транспортное средство приобретает правовое положение источника повышенной опасности исключительно при его движении (эксплуатации). Основной акцент сторонники данного подхода делают на динамичном, поступательном изменении существующего положения транспортного средства в пространстве, свидетельствующем о проявлении его вредоносных качеств, связанных исключительно с процессом движения. Так, по мнению Л.А. Майданик и Н.Ю. Сергеевой, средства механизированного транспорта становятся источниками повышенной опасности «чаще всего тогда, когда при помощи того или иного вида энергии приводятся в движение»; внимание судебных органов акцентируется на том обстоятельстве, что «автомобили и тому подобное представляют повышенную опасность, когда находятся в движении, в процессе использования» [10, с. 48–49]. Данная позиция излагается также Ф.И. Гавзе [7, с. 13], А.М. Беляковой [6, с. 8] и другими авторами.

Сторонники второго подхода признают транспортное средство источником повышенной опасности в том числе в случае его пребывания в состоянии покоя (статике). При этом делается акцент не на вредоносность транспортного средства, проявляющуюся в его движении, а на существующую потенциальную опасность данного источника повышенной опасности как сложного механического объекта, наделенного различными составляющими физического, химического и электрического порядка. Так, по мнению К.К. Яичкова, «автомобиль представляет опасность, даже если не движется, так как не исключена возможность взрыва паров находящегося в нем бензина» [15, с. 65]. Сходной позиции придерживается и