

но-розыскной информации, формирования правовых основ и определения перспектив применения информационных систем и компьютерных сетей с целью противодействия грабегам и разбоям в современных условиях.

УДК 347.28

А.А. Капитанова

УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА АРЕНДАТОРА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА НОВЫЙ СРОК

В ГК Республики Беларусь закреплено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок: если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (часть первая п. 1 ст. 592 ГК). Такое право предоставлено добросовестному арендатору в целях сохранения устойчивости арендных отношений, обеспечения стабильного ведения арендатором хозяйственной деятельности с использованием арендуемого имущества, предупреждения нарушения прав третьих лиц, связанных отношениями с арендатором.

Для возникновения у арендатора преимущественного права должен истечь срок предыдущего договора аренды: буквальное толкование части первой п. 1 ст. 592 ГК обуславливает его возникновение только фактом истечения его срока, но не фактом расторжения договора аренды. Постановлением Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» было дано указание хозяйственным судам не применять положения о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок в случае совершения сторонами действий, направленных на расторжение такого договора (п. 35). Следовательно, в случае если договор расторгнут по соглашению сторон досрочно, преимущественное право у арендатора не возникает.

Следующим обязательным условием реализации преимущественного права арендатора является намерение арендодателя продолжать сдавать имущество в аренду. Если срок договора истек и арендодатель не

планирует в дальнейшем продолжать арендные правоотношения, то и преимущественное право аренды не может быть реализовано.

Третьим условием реализации преимущественного права арендатора является надлежащее исполнение им своих обязанностей по договору аренды. По нашему мнению, такими являются обязанности: своевременно вносить арендную плату (п. 1 ст. 585 ГК); пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 586 ГК); поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды (п. 2 ст. 587 ГК); производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества в случаях, предусмотренных законодательством или договором аренды (п. 1 ст. 587 ГК). Если арендатор надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору аренды, его принято называть добросовестным.

При буквальном толковании п. 1 ст. 592 ГК арендатор должен исполнять свои обязанности по договору аренды в точном соответствии с договором, и любое нарушение условий договора должно рассматриваться как ненадлежащее исполнение обязанностей, т. е. являться основанием для утраты арендатором своего преимущественного права. Согласно п. 33 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» при применении п. 1 ст. 592 ГК хозяйственным судам следует учитывать, что арендатор, нарушивший условия договора, не признается добросовестным и лишается преимущественного права на заключение договора на новый срок. Однако законодатель не разъясняет, каким по характеру и степени тяжести должно быть нарушение условий договора арендатором, чтобы он утратил свое преимущественное право. В этой связи справедливо возникает вопрос: можно ли считать, что арендатор исполняет обязанности по договору аренды ненадлежащим образом, если отдельные нарушения носят незначительный характер, например в случае просрочки в уплате арендной платы на один день?

По нашему мнению, законодателю следует дифференцировать существенные и несущественные нарушения арендатора. Существенными должны признаваться нарушения, являющиеся основанием для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Исходя из этого арендатор должен признаваться ненадлежащим образом исполнявшим обязанности по договору аренды, если он «пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существ-

венно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора» (ст. 590 ГК). В таких случаях арендатор считается недобросовестным и, следовательно, не может воспользоваться своим преимущественным правом. Все остальные нарушения арендатора следует считать несущественными, поскольку такие нарушения не могут характеризовать арендатора как недобросовестного и, как следствие, являться основанием для отказа в осуществлении им преимущественного права.

В соответствии с частью первой п. 1 ст. 592 ГК арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор аренды в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора. Таким образом, закон, не предъявляя к указанному уведомлению никаких специальных требований, кроме соблюдения письменной формы, позволяет считать допустимым его произвольное содержание. «Такое письменное уведомление, – отмечает В.В. Витрянский, – приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с другим лицом». Однако направление указанного уведомления нельзя расценивать как реализацию арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок: такое право осуществляется только после согласия арендодателя на заключение договора. Уведомление, выполняющее информационную и доказательственную функции, характеризуется как извещение о возможности реализации преимущественного права.

Законодатель не дает разъяснений, что означает понятие «разумный срок». В правовой доктрине под разумным сроком понимается время, необходимое для заключения договора на последующий период, до наступления этого периода. На наш взгляд, такая позиция не совсем ясна. В связи с тем что критерии для установления разумности сроков четко законодательством не определены, на практике могут возникнуть спорные ситуации между сторонами арендных правоотношений. Следовательно, целесообразно при заключении договора аренды законодательно установить конкретный срок для направления арендатором уведомления о желании заключить новый договор аренды, если такой срок не установлен договором. По нашему мнению, таким должен быть срок, достаточный для того, чтобы арендодатель мог определиться, с кем он будет заключать договор аренды (и будет ли он вообще

сдавать имущество в аренду) и на каких условиях. Так, в п. 23 примерной формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 июня 2012 г. № 22, указано: «Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства, при прочих равных условиях и намерении Арендодателя продолжить арендные отношения имеет преимущественное право перед другими лицами при прочих равных условиях на заключение договора аренды имущества на новый срок, если письменно уведомит об этом Арендодателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора».

По нашему мнению, необходимо закрепить конкретный срок в части первой п. 1 ст. 592 ГК, изложив ее в следующей редакции: «Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в месячный срок до окончания действия договора».

При заключении договора аренды на новый срок арендодатель вправе изменить условия предыдущего договора аренды. Именно поэтому законодатель, устанавливая преимущество прежнего арендатора на заключение договора аренды перед другими лицами, указывает «на прочих равных условиях». О.М. Козырь обращает внимание на то, что «суть этого права в том, что при предложении одинаковых условий аренды разными лицами предпочтение должно быть отдано прежнему арендатору». Если арендатор не согласен с изменениями условий договора, то заключение договора на новых условиях, не устраивающих его, с другим лицом не будет являться нарушением со стороны арендодателя. Если же добросовестный арендатор принимает условия, предложенные арендодателем, то он имеет преимущество перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок. Условия, предлагаемые арендатору при заключении договора аренды на новый срок, могут как соответствовать полностью положениям предыдущего договора аренды, так и отличаться значительно от них. Новыми могут быть не только отдельные случайные, но и существенные условия договора аренды.

Таким образом, полагаем логичным выделить ряд условий реализации преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок: истечение срока предыдущего договора аренды, намерение арендодателя продолжать сдавать имущество в аренду, надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей, письменное уведомление от арендатора арендодателю о желании заключить договор аренды на новый срок, согласие арендатора на условия предостав-

ления имущества в аренду. На наш взгляд, соблюдение таких условий будет способствовать стабильности арендных правоотношений и повышению уровня ответственности их сторон.

УДК 338.43(476)

В.А. Кашевский, А.В. Сальникова

РЫБОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СИСТЕМЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОДОВОЛЬСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Продовольственная безопасность является одной из важнейших составляющих экономической безопасности. Нормами рационального потребления пищевых продуктов, утвержденными Министерством здравоохранения Республики Беларусь, предусмотрено потребление рыбы и морепродуктов от 16 до 24 кг в год на человека в зависимости от возраста и физической активности. Следовательно, для устойчивого обеспечения населения республики рыбой и рыбной продукцией в год необходимо не менее 200 тыс. т таких продуктов питания.

РУП «Институт рыбного хозяйства» ежегодно проводит социологический опрос населения о предпочтениях в видовом составе рыбы и частоте ее потребления. Во время международной сельскохозяйственной выставки «Белагро-2018» был проведен очередной опрос, анализ которого свидетельствует о тенденции к повышению предпочтения людьми свежей пресноводной рыбы и снижению выбора мороженой рыбы в сравнении с 2017 г.: потребление свежей рыбы из естественных водоемов (щука, судак, лещ, линь, плотва, карась и др.) значительно возросло. Если в 2017 г. озерную и речную рыбу предпочитали около 13 % опрошенных, то в 2018 г. их доля увеличилась в два раза и составила более 26 % участников опроса.

В настоящее время в Республике Беларусь обитает 64 вида рыб, из которых к аборигенным относятся 47 видов (73,4 % от общего числа), к интродуцированным – 17 (26,6 %), ресурсное значение имеют около 30 видов рыб (45 % от общего числа). Статистические данные показывают, что около 75 % промышленного вылова рыб из озер, рек и водохранилищ за последние 10 лет приходится на три вида – плотву, леща и карася, 0,8 % – на долю угря, 10,5 % – на долю крупных хищников (щука, сом, судак, жерех), из которых почти половина уловов на щуку.

В отдельных водоемах и водотоках промысловые уловы мелкого частика (плотва, густера, окунь, ерш) не превышают 50 % от установ-

ленных квот на вылов рыбы. Около 60 % запасов хищных видов рыб нуждаются в восстановлении. Сиговые рыбы в последние десятилетия в промысловых уловах не отмечаются. Таким образом, дальнейшее сокращение численности отдельных промысловых видов рыб может привести к исчезновению их популяций и изменению структуры водных экосистем.

Для обеспечения рационального (устойчивого) использования рыбных ресурсов, сохранения и восстановления видового разнообразия рыб, удовлетворения потребности граждан в рыболовстве, а также в рыбной продукции, развития рекреационного и спортивного рыболовства в 2015 г. разработана Концепция развития рыболовного хозяйства в Республике Беларусь. Основными проблемами, тормозящими развитие рыболовного хозяйства, являются: несовершенство законодательства, которое регулирует вопросы осуществления рыбохозяйственной деятельности; неэффективное ведение арендаторами (пользователями) рыболовных угодий рыболовного хозяйства (например, невыполнение установленной квоты); незаконная добыча рыбы; отсутствие критериев оценки эффективности аренды рыболовных угодий; отсутствие должного зарыбления (воспроизводства) и ненадлежащий уровень охраны рыбных ресурсов. В этой связи указанной концепцией определены основные направления развития рыболовного хозяйства: повышение уровня охраны рыболовных угодий и сохранения рыбных ресурсов, пресечение и предотвращение незаконной добычи рыбы, расширение и развитие спортивного рыболовства и рыболовного туризма.

Положения концепции послужили фундаментом для формирования Государственной программы развития рыболовного хозяйства и аквакультуры на 2016–2020 годы и Государственной программы развития аграрного бизнеса Республики Беларусь на 2016–2020 годы, в которых предусматриваются мероприятия, обеспечивающие выполнение задач по увеличению производства рыбы и рыбной продукции, стабильное снабжение населения республики данной продукцией. По результатам реализации государственных программ планируется подготовка предложений о совершенствовании законодательства и разработка целевой программы на 2021–2025 годы.

Промысловое рыболовство в республике является традиционным направлением использования рыбных ресурсов. Переход к аренде водоемов привел к сокращению эффективно облавливаемой площади и ликвидации крупных рыбозаготовителей (рыбозаводов). Ежегодный промысловый улов рыбы в рыболовных угодьях республики не превышает 1 тыс. т.

Любительское рыболовство является вторым по значимости, но не по объему вылова видом лова рыбы. При этом вылов рыбы путем организации платного любительского рыболовства на арендованных рыболовных угодьях за последние 5 лет не превышал 350 т.