

ния умершим нанимателя либо утраты первоначальным нанимателем права владения и пользования жилым помещением.

Изменение договора найма арендного жилья в таких случаях обусловлено объективной необходимостью, поскольку жилищное правоотношение продолжает существовать, но без своего законного представителя.

Для изменения договора найма арендного жилья в случае «выбытия» первоначального нанимателя должны быть соблюдены следующие условия:

1) требование о признании нанимателем по ранее заключенному договору найма арендного жилья вместо первоначального может заявить любой член семьи нанимателя (п. 5 ст. 61 ЖК). Дееспособный член семьи нанимателя арендного жилья может заявить такое требование самостоятельно.

Следует отметить, что в ст. 61 ЖК есть противоречия между п. 1, 2 и п. 5 ст. 61 ЖК. Так, если буквально толковать п. 1 и п. 2 ст. 61 ЖК, то право требовать признания нанимателем вместо первоначального нанимателя в связи с его смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим, могут только совершеннолетние члены его семьи. В то же время в п. 5 ст. 61 ЖК такое право в аналогичной ситуации не привязано к понятию «совершеннолетия» члена семьи, а предоставлено как дееспособному, так и недееспособному члену семьи нанимателя.

Признание нанимателем недееспособного члена семьи происходит в том случае, когда в жилом помещении после «выбытия» первоначального нанимателя остаются проживать только недееспособные члены семьи нанимателя, имеющие право владения и пользования этим жилым помещением (п. 3 ст. 61 ЖК). В таком случае в интересах недееспособного члена семьи нанимателя требование об изменении договора найма жилого помещения предъявляет его законный представитель;

2) требуется письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, проживающих в жилом помещении. Вместо письменного согласия первоначального нанимателя необходимо предоставить документы, подтверждающие факт его «выбытия» (свидетельство о смерти нанимателя, копия решения суда о признании нанимателя безвестно отсутствующим, копия решения суда об объявлении нанимателя умершим или копия решения суда о признании нанимателя утратившим право владения и пользования жилым помещением).

В тех случаях, когда претендентов на замещение первоначального нанимателя окажется больше двух, и по спорному вопросу не будет достигнуто согласие всех совершеннолетних членов семьи, то такой спор может быть разрешен в судебном порядке.

Представляется, что договор найма арендного жилья, заключенный на срок трудовых (служебных) отношений, не может быть изменен вследствие признания нанимателем другого члена семьи. Поскольку в данном случае договор тесно связан с личностью нанимателя. За исключением случая, предусмотренного п. 1 ст. 114 ЖК, согласно которому замена нанимателя арендного жилья, предоставленного на период трудовых (служебных) отношений, возможна, если: 1) первоначальный наниматель арендного жилья прекратил трудовые (служебные) отношения, умер, признан судом безвестно отсутствующим или объявлен умершим; 2) в арендном жилье проживает совершеннолетний член семьи нанимателя, имеющий первоочередное право на предоставление арендного жилья соответствующего жилищного фонда.

Замена нанимателя влечет за собой незначительные юридические последствия, но всегда требует внесения соответствующих изменений в договор найма арендного жилья. Тем не менее, если замена нанимателя арендного жилья связана с «выбытием» первоначального нанимателя, то изменяется не только субъектный состав, но еще и содержание существующего правоотношения найма арендного жилья, поскольку изменяется число проживающих в жилом помещении.

УДК 347.454

Е.М. Ефременко, С.П. Тихонов

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ
И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ
В СФЕРЕ ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ ОХРАННЫХ УСЛУГ
ДЕПАРТАМЕНТОМ ОХРАНЫ
МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Более чем за шестидесятипятилетнюю историю Департамент охраны Министерства внутренних дел Республики Беларусь (далее – Департамент охраны) накопил огромный опыт обеспечения имущественной и личной неимущественной безопасности субъектов гражданского оборота. Несмотря на значительное количество нормативных правовых актов, регламентирующих различные направления его деятельности, в Республике Беларусь отсутствует юридический анализ правовой природы охранной деятельности и проводимой в ее рамках договорной работы, а также существует ряд проблемных вопросов в правоприменительной практике.

1. По результатам проведения сравнительно-правового анализа субъектов охранной деятельности, источников правового регулирования и основных направлений деятельности при оказании охранных услуг в Республике Беларусь, Российской Федерации и Украине, можно сделать вывод об их относительной идентичности. В качестве основного отличия следует указать широкое присутствие негосударственных юридических лиц в сфере оказания охранных услуг в Украине и России, что закономерно предполагает наличие соответствующих источников правового регулирования. Можно отметить также недостаточное развитие в Беларуси таких направлений охранной деятельности, как услуги GPS-мониторинга по контролю за автотранспортом, сопровождение материальных ценностей (в том числе инкассирование), оказание услуг «Умный дом».

Итоги проведенного опроса руководителей подразделений охраны Министерства внутренних дел Республики Беларусь показали, что на вопрос о возможности привлечения негосударственных юридических лиц к осуществлению охранной деятельности большинство опрошенных (52 %) ответили, что это нецелесообразно, часть респондентов (28 %) указали на возможность их ограниченного допуска с учетом надлежащего контроля со стороны государства, остальные (20 %) высказали мнение о необходимости существования частных охранных предприятий в Беларуси.

2. На вопрос о соответствии действующего законодательства Республики Беларусь современному уровню развития общественных отношений в сфере оказания охранных услуг 48 % опрошенных дали положительный ответ, 33 % указали на частичное несоответствие, 19 % ответили отрицательно.

Среди направлений охранной деятельности, требующих дополнительной регламентации, опрошенные указали на ее лицензирование (28 %), необходимость уточнения списка объектов, подлежащих обязательной охране (19 %), недостаточное нормативное закрепление правил охраны отдельных категорий физических лиц. Полагаем, что данные направления деятельности в целях установления правовой определенности требуют совершенствования правовой регламентации. В частности, охрана свидетелей в уголовном процессе, охрана отдельных категорий иностранных граждан требует устранения соответствующих правовых пробелов.

3. Определение договора об оказании охранных услуг приведено в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 11 июля 2012 г. № 632 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 17» через перечисление списка

услуг, предоставляемых Департаментом охраны. Данный нормативный правовой акт утверждает в числе прочих формы типовых договоров, заключаемых при оказании соответствующих услуг. В настоящее время Департаментом охраны может оказываться около 30 видов охранных услуг, соответственно, имеется столько же разновидностей договоров об оказании охранных услуг. Однако, несмотря на востребованность и распространенность охранных услуг как вида деятельности, какого-либо подхода к их систематизации не существует, что, в свою очередь, затрудняет реализацию мер гражданско-правового принуждения (мер предупреждения, пресечения, гражданско-правовой ответственности и не связанных с ней мер постфактного характера), в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательства. Анализ особенностей заключения, изменения и расторжения договоров возмездного оказания охранных услуг показал необходимость внесения в их типовые формы возможности *приостановления действия* на срок до 2 месяцев. Данная юридическая конструкция была опробована в ряде подразделений охраны Витебской области, показав при этом высокую эффективность. Ее применение позволило сократить документооборот договорного делопроизводства, затраты служебного времени специалистов по договорной работе, обеспечить удобство для заказчика охранных услуг, снизить количество расторжений договоров об оказании охранных услуг.

4. Анализ правоприменительной практики, связанной с наступлением гражданско-правовой ответственности в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения договора возмездного оказания охранных услуг его сторонами, показал оправданность существования обязательного страхования в данной области. Это может быть реализовано путем создания внутреннего страхового фонда Департамента охраны с отчислением в него подразделениями определенных сумм, зависящих от объемов оказываемых охранных услуг.

УДК 347.452

А.А. Канитанова

О ВОЗМОЖНОСТИ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ НА ДОГОВОР МЕНЫ

Институт преимущественных прав широко используется в современном гражданском законодательстве Республики Беларусь. Под преимущественным правом следует понимать предусмотренную законом