

Государственной должностью считается должность, предусмотренная Конституцией, Законом и иными законодательными актами, либо учрежденная в установленном законодательством порядке штатная единица государственного органа, воинского формирования, военизированной организации с определенным для занимающего ее лица кругом обязанностей по выполнению и (или) обеспечению выполнения функций этих государственного органа, воинского формирования, военизированной организации. В соответствии с видами государственной службы к государственным должностям относятся государственные гражданские должности, воинские должности, должности начальствующего и рядового состава военизированных организаций. В государственном органе могут быть предусмотрены государственные должности разных видов государственной службы, должности служащих, не являющиеся государственными должностями, и профессии рабочих, включенные в штатное расписание в целях обеспечения деятельности и технического обслуживания этого органа, а также иные должности служащих и профессии рабочих в случаях, предусмотренных законодательными актами (ст. 8 Закона).

Государственным служащим является гражданин Республики Беларусь, занимающий в установленном законодательством порядке государственную должность, наделенный соответствующими полномочиями и исполняющий служебные обязанности за денежное вознаграждение из средств республиканского или местных бюджетов либо других предусмотренных законодательством источников финансирования (ст. 9 Закона).

Достаточно нестандартно определяется сфера действия нового Закона. Его действие, за исключением гл. 1 «Общие положения», а также случаев, предусмотренных иными законодательными актами, не распространяется на лиц, проходящих военную службу и службу в военизированных организациях. Отношения, связанные с поступлением, прохождением, прекращением военной службы и службы в военизированных организациях, регулируются специальными законодательными актами (ст. 10 Закона). В частности, в соответствии с п. 4 действующего Положения о прохождении службы в органах внутренних дел Республики Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 15 марта 2012 г. № 133, правовую основу службы в органах внутренних дел составляют Конституция, Закон Республики Беларусь от 17 июля 2007 г. № 263-З «Об органах внутренних дел Республики Беларусь», указанное Положение, а также иные акты законодательства.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в современных условиях дальнейшее совершенствование правового статуса всех категорий государственных служащих следует увязывать как с совершенствованием общих законодательных актов о государственной службе, так и с совершенствованием специальных законодательных актов, регулирующих отдельные виды государственной службы.

УДК 347.453.1

А.А. Капитанова

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА АРЕНДАТОРА

В Гражданском кодексе Республики Беларусь закреплено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. 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 в ходе осуществления им названной деятельности.

В соответствии с частью первой п. 1 ст. 592 ГК «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». Названная норма является диспозитивной: «если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды». Это означает, что стороны договора аренды могут предусмотреть в договоре иные, в том числе дополнительные условия, при которых за арендатором сохраняется преимущественное право на заключение договора аренды, либо вообще исключить его своим соглашением. Такое исключение может быть введено и законом. Преимущественное право арендатора закреплено и в гражданском законодательстве государств – участников ЕАЭС, за исключением Республики Армения.

В названной норме также закреплена обязанность арендатора 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. Закон не предъявляет к указанному уведомлению никаких специальных требований кроме условия о соблюдении письменной формы, что позволяет считать допустимым его произвольное содержание. Вместе с тем необходимо учитывать, что направление указанного уведомления нельзя расценивать как реализацию арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, о таком осуществлении можно говорить только после согласия арендодателя на заключение договора. Такое уведомление выполняет информационную и доказательственную функции и должно характеризоваться как извещение о возможности реализации преимущественного права. В случае если уведомление арендатора арендодателю направлено не было, арендатор будет считаться отказавшимся от осуществления своего преимущественного права: отсутствие письменного уведомления в пределах срока действия договора является молчаливым отказом от такого права.

Законодатель не дает разъяснений, что означает понятие «разумный срок». Нет разъяснений по этому поводу и в законодательствах государств – участников ЕАЭС (п. 1 ст. 557 ГК Республики Казахстан, ст. 621 ГК РФ). В правовой доктрине под разумным сроком понимается время, необходимое для заключения договора на последующий период до наступления этого периода. А.Н. Гув считает, что такой срок позволяет обеспечить возможность арендодателю заблаговременно узнать о наме-

рениях арендатора, исключить имущественный ущерб (из-за задержки уведомления). 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, при заключении договора аренды целесообразно законодательно установить конкретный срок для направления арендатором уведомления о желании заключить новый договор аренды в случае, 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, такой срок необходимо закрепить 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».

Преимущественное право арендатора защищается в судебном порядке. Так, в соответствии с частью третьей п. 1 ст. 592 ГК «если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков». Такие права принадлежат прежнему арендатору, если арендодатель заключил договор аренды на условиях прекращенного договора аренды или же на иных условиях, но ни в коем случае не на тех условиях, на которых арендатор отказался заключить новый договор аренды. При реализации указанного способа защиты следует учитывать, что бремя доказывания состоятельности требований возлагается на арендатора, который обязан представить в суд документы, подтверждающие намерение арендодателя сдать имущество третьему лицу, ранее находившееся у арендатора в аренде по договору, срок которого истек, или факт передачи этого имущества в аренду другому субъекту. Вместе с тем арендатор не обязан доказывать, что он не нарушал условий договора аренды, что соответствует принципу добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений.

Отдельного рассмотрения требует проблема распространения преимущественного права на субарендатора. Так, Р.Е. Пивовар допускает распространение преимущественного права на отношения субаренды: «нормы о преимущественном праве на заключение договора аренды распространяются и на субаренду». В этом случае важно определить, насколько оправданна данная позиция. Так, нормы гражданского законодательства позволяют утверждать, что к договору субаренды применяются правила о договоре аренды (часть третья п. 2 ст. 586 ГК). В связи с тем что субаренда по своей юридической природе близка арендному обязательству и направлена на передачу имущества во временное возмездное пользование другому лицу, к отношениям субаренды применяются правовые нормы, регулирующие арендные правоотношения. В соответствии с частью второй п. 2 ст. 586 ГК «договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды». В связи с этим, по нашему мнению, в пределах действия договора аренды преимущественное право на заключение договора субаренды на новый срок должно признаваться за субарендатором. Необходимо учитывать, что в данном случае арендодатель по основному договору аренды не может рассматриваться как лицо, обязанное по отношению к субарендатору в части осуществления им своего преимущественного права, всякая обязанность возлагается на арендатора по договору аренды, который является субарендодателем по договору субаренды.

УДК 347.51

Д.А. Колбасин

ИНСТИТУТ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ (ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ)

Законодательство Республики Беларусь направлено на обеспечение надежной защиты интересов всех членов общества от различного рода посягательств на их права и свободы. Механизм правового регулирования реализации и защиты прав граждан отражен в Конституции Республики Беларусь, Гражданском кодексе Республики Беларусь, специальных нормативных правовых актах, а также в исследованиях, проводимых в этом направлении.

Так, в ст. 60 Конституции Республики Беларусь определено, что каждому гарантируется защита его прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом в порядке и сроки, определенные законом. Продолжением изложенного является ст. 2 ГК о предоставленном гражданам и юридическим лицам праве осуществлять защиту гражданских прав в суде и иными способами, предусмотренными законодательством, а также самозащиту гражданских прав с соблюдением пределов, определенных в соответствии с гражданско-правовыми нормами.

Исследованием вопросов, связанных с исковой давностью, в различное время занимались такие ученые, как Т.Е. Абова, С.Н. Абрамов, М.М. Агарков, М.И. Брагинский, В.П. Грибанов и другие авторы.

Изучение и исследование механизма правового регулирования показывает, что для защиты гражданских прав от противоправных действий используется различный инструментарий. Одним из таких средств защиты является исковая давность.