

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.

Согласно ст. 196 ГК исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Иными словами, это срок, в течение которого лицо в случае нарушения его прав, может требовать защиты в суде, экономическом, третейском суде и других компетентных органах. Такой срок для защиты субъективного гражданского права установлен в три года (ст. 197 ГК). Он отнесен законодателем к числу общих сроков, поскольку наряду с ним могут устанавливаться и специальные сроки исковой давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком (ст. 198 ГК). В частности, для предъявления иска участником долевой собственности при переводе на него прав и обязанностей покупателя при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки установлен трехмесячный срок исковой давности (п. 3 ст. 253 ГК). Что касается иска об установлении факта ничтожности сделки и о применении последствий ее недействительности, он может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение (п. 1 ст. 182 ГК). В этой связи необходимо обратить особое внимание на течение срока исковой давности, поскольку от этого зависят последствия при его несоблюдении.

Касаясь последствий изменения срока исковой давности, в литературе имеются различные к ним подходы. В частности, по мнению В.П. Грибанова, с истечением срока исковой давности прекращает свое существование и право на иск. Другие авторы считают, что с истечением срока исковой давности теряется лишь возможность применения мер принуждения к лицу, не исполнившему взятое на себя обязательство, но само субъективное право не прекращается. Заслуживает внимания суждение М.Я. Кирилловой о том, что с истечением срока исковой давности субъективное право лица утрачивается, но не автоматически, а только в связи с состоявшимся решением суда об отказе в иске по причине пропуска исковой давности. Следует отметить, что это подчеркивает и значимость института исковой давности, так как в конечном итоге значение института исковой давности состоит в том, что ее применение защищает лицо в дальнейшем от необоснованных притязаний, способствует стабильности фактически сложившихся между субъектами правоотношений.

Исковая давность, как один из способов защиты гражданских прав, применяется во всех правовых системах и является объектом пристального внимания, хотя и проявляется через разные формы. В частности, в правовой системе, относящейся к романо-германской (континентальной) системе права, исковая давность является институтом гражданского материального права. Что же касается англосаксонской системы права, исковая давность представляет собой институт процессуального права.

Исходя из буквального толкования норм гражданского права, исковая давность – это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (на что уже указывалось выше). Установление конкретного срока побуждает лицо, право которого нарушено, заблаговременно проявлять заботу об осуществлении и защите своих прав, что способствует укреплению всех сфер деятельности в гражданском обороте.

Из вышеизложенного следует вывод, что речь идет о лице, право которого нарушено, но ничего не сказано о стороне, нарушившей право. В то же время следует полагать, что применение исковой давности с установлением конкретного срока защищает не только сторону, право которой нарушено, но и сторону, нарушившую право. Иными словами, применение сроков исковой давности, как представляется, в равной степени защищает обе стороны: сторону, право которой нарушено, требовать устранения данного действия в установленные сроки, а сторону, нарушившую право, освободить при несоблюдении правомочной стороной установленного срока от дальнейших к ней притязаний.

Более предметно вышесказанное можно выразить следующим образом: лицу, право которого нарушено, закон предоставляет возможность в течение установленного срока подготовить соответствующие доказательства для обоснования предъявления иска в суде, а стороне, нарушившей право, позаботиться о собирании и сохранении необходимых доказательств.

Нельзя не отметить, что в реальности может возникнуть и такая ситуация, когда сторона, право которой нарушено, например, из-за малозначительности причиненного вреда, не была заинтересована в осуществлении своего права, не предполагая, что в дальнейшем возможны значительные потери, в частности в сфере финансовой деятельности. В этой связи целесообразно комплексно отобразить в соответствующих источниках характер правовой природы и юридической силы исковой давности. Речь идет о том, что изучение и исследование реализации и защиты прав граждан не может не базироваться на таком важном средстве защиты гражданских прав, как исковая давность.

УДК 347.4

*М.П. Короткевич*

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОТМЕНЫ ДАРЕНИЯ

Согласно п. 1 ст. 543 Гражданского кодекса Республики Беларусь по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Договор дарения выступает одной из немногих гражданско-правовых сделок, носящих безвозмездный характер. Вследствие этого при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением (п. 2 ст. 543 ГК).

Учитывая безвозмездность договора для одаряемого, ГК предоставляет в некоторых случаях дарителю, а также иным лицам возможность отмены дарения. По общему правилу без специального указания в договоре даритель может отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения (п. 1 ст. 549 ГК). Кроме этого, гражданское законодательство наделяет правом наследников дарителя, которого одаряемый умышленно лишил жизни, требовать в суде отмены дарения. В договоре дарения может быть предусмотрена возможность отмены дарения в случае, если даритель переживет одаряе-