

– явными достоинствами процедуры выступает ее гибкость, более широкие возможности применения принципа справедливости, конфиденциальности, быстрота разрешения спора и простота приведения в исполнение арбитражных решений;

– спорным является вопрос равенства сторон, т.к. очевидно, что «жертва» не имеет таких же финансовых ресурсов как коммерческая организация; для решения этой проблемы предлагается создать специальный частный трастовый фонд («фонд справедливости» помощи жертвам, а также привлекать к финансированию различные международные организации и *pro bono* организации);

– предлагается предварительное применение процедуры медиации, а в случае ее неуспешного завершения – обращение к арбитражной процедуре;

– предполагается обязательное внедрение арбитражной оговорки в контракты, договора поставки, что должно послужить превентивной мерой для организаций, а также исключить вопрос безответственности дочерних предприятий.

По итогу Рабочей группой было принято решение создания высокого уровня редакционного комитета по пересмотру существующего международных правил арбитража, включая Комиссию ООН по праву международной торговли (ЮНСИТРАЛ), для оценки необходимости адаптации этих правил к спорам по правам человека.

Заключение. На наш взгляд, внедрение арбитражной процедуры в сферу бизнеса и прав человека является довольно трудоемким процессом и в настоящее время содержит больше минусов, не же ли плюсов, для продолжения работы над ним. В свою очередь медиация, как отдельно взятая процедура, вполне могла бы стать эффективным досудебным способом урегулирования конфликта.

1. Доклад Рабочей группы по вопросу о правах человека и транснациональных корпорациях и других предприятиях: «Доступ к эффективным средствам правовой защиты в соответствии с Руководящими принципами предпринимательской деятельности в аспекте прав человека: осуществление рамок ООН в отношении защиты, соблюдения и средств правовой защиты» от 18.07.2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N17/218/67/PDF/N1721867.pdf?OpenElement> – Дата доступа: 25.02.2020.
2. Руководящие принципы предпринимательской деятельности в аспекте прав человека [Электронный ресурс] : одобр. резолюцией 17/4 Совета по правам человека от 16 июня 2011 года // Организация Объединенных Наций. – Режим доступа: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_RU.pdf – Дата доступа: 25.02.2020.
3. The Working Group on International Arbitration of Business and Human Rights [Electronic resource]. – Mode of access: <https://sccinstitute.com/media/204957/qa.pdf> – Date of access: 25.02.2020.

УСЛОВИЕ О КАЧЕСТВЕ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР

Самотошенкова К.А.,

студентка 4 курса ВГУ имени П.М. Машерова, г. Витебск, Республика Беларусь

Научный руководитель – Николичев Д.Н., ст. преп.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) [1] относит к существенным условиям договора купли-продажи жилых домов и квартир условие о предмете договора и условие о цене данного договора. Тесно с условием о цене договора связано условие о качестве объекта, который подлежит передачи по договору купли продажи жилых домов и квартир. Условие о качестве не является существенным для данного договора, однако, исходя из специфики предмета данного договора, условие о качестве является важным.

Актуальность исследования состоит в том, что исходя из специфики предмета договора купли-продажи жилых домов и квартир, на практике сложно определить качество данного предмета, в результате чего нередко возникают судебные споры по поводу качества проданного дома либо квартиры.

Цель исследования – изучить правовые нормы и судебную практику, регламентирующие условие о качестве предмета в договоре купли-продажи жилых домов и квартир, в результате чего выработать предложения по совершенствованию законодательства.

Материал и методы. Материалом исследования является изучение и использование нормативной законодательной базы, которая регламентирует условие о качестве товара в договоре купли-продажи жилых домов и квартир. При написании работы были использованы такие методы как: формально-юридический, аналитический и метод обобщения.

Результаты и их обсуждение. Предметом договора купли-продажи жилых домов и квартир выступают непосредственно сам жилой дом либо квартира, которые являются индивидуально-определенными вещами. В случае, если предмет договора будет надлежащим, в том числе если предмет будет соответствовать условию о качестве, то и исполнение договора будет надлежащим.

В соответствии со ст. 439 ГК продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. Так как предметом договора купли-продажи жилых домов и квартир выступают вещи, которые являются индивидуально-определенными определить условие о качестве данных предметов на практике затруднительно, поэтому исходя из специфики предмета данного договора, условие о качестве в договоре обычно не оговаривается.

В соответствии с п.2 ст. 439 ГК при отсутствии в договоре условия о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется [1, ст. 439]. Однако, к договору купли-продажи жилых домов и квартир из-за специфики предмета договора данное правило не может быть применено. Так же не может быть к данному договору применено и правило предусмотренное п.2 ст. 445 о замене товара ненадлежащего качества товаром, который соответствует договору. Данное правило не может быть применено, так как жилой дом либо квартира являются для собственника вещью «единственной в своем роде». А в случае, если жилой дом либо квартира были все-таки заменены на другой дом либо квартиру, то предыдущий договор купли-продажи жилых домов и квартир должен быть расторгнут. Замена жилого дома либо квартиры также не представляется возможной, так как заключение нового договора будет неизбежно, потому что момент возникновения права собственности на жилой дом либо квартиру связан с государственной регистрацией, а не только с моментом передачи вещи.

Так же, в случае, если продавцом в договоре не были оговорены недостатки жилого дома либо квартиры и в случае выявления покупателем нарушений требований, которые предъявляются к качеству жилого дома либо квартиры, покупатель может воспользоваться правом, которое предоставляется ему ст. 445, то есть требовать соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков, возмещения своих расходов на устранение недостатков, отказаться от исполнения договора и требовать возврата уплаченной денежной суммы. В соответствии с п. 2 ст. 447 ГК недостатки в недвижимости могут быть обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законодательством или договором купли-продажи. Например, к существенным нарушениям требований к качеству жилого дома можно отнести скрытые дефекты крыши, дефекты канализации, скрытые дефекты монтажа и соединений электрической проводки, скрытые дефекты отопительной печи, фундамента дома, системы водоснабжения и водоотведения и др. [2]. Требования к качеству жилых домов и квартир устанавливаются соответствующей технической документацией.

Не смотря на то, что условие о качестве в договоре купли-продажи жилых домов и квартир в большинстве случаев не прописывается, все равно будет целесообразно отразить, в каком состоянии находится дом (квартира) на момент подписания договора. Это позволит защитить как продавца, так и покупателя от споров, которые могут возникнуть после подписания договора. Это становится важным так же и с учетом судебной практики. Так, например, в 2019 году в одном из судов Республики Беларусь было вынесено решение об удовлетворении иска об уменьшении покупной стоимости жилого дома, качество которого имеет существенные недостатки [2]. В результате чего продавец понес существенные убытки.

Закключение. Рассмотрев данный вопрос, можно сделать вывод о том, что условие о качестве предмета в договоре купли-продажи жилых домов и квартир имеет важное значение, так как в случае продажи жилого дома либо квартиры, качество которых имеет существенные недостатки, продавец может понести существенные убытки, связанные с судебным разбирательством. Поэтому, целесообразно дополнить статью 525 ГК условием о качестве продаваемого недвижимого имущества, изложив ее в следующей редакции: «В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, а так же данные, позволяющие установить качество недвижимого имущества». Таким образом, условие о качестве жилого дома либо квартиры будет являться существенным наравне с условием о предмете и условием о цене в договоре купли-продажи жилых домов и квартир.

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобрен Советом Респ. 19 ноябр. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18 дек. 2018 г. № 151-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Информационный портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/>. – Дата доступа: 17.02.2020.

АНОНИМНЫЕ РОДЫ КАК ФОРМА ОТКАЗА МАТЕРИ ОТ НОВОРОЖДЕННОГО РЕБЕНКА

Сивко Е.С.,

студентка 3 курса ВГУ имени П.М. Машерова, г. Витебск, Республика Беларусь

Научный руководитель – Козак М.А., ст. преп.

В настоящее время не существует надежного механизма, который смог бы предотвратить проблему отказа матери от новорожденного ребенка. Он должен представлять собой систему, обеспечивающую предоставление помощи на разных этапах сложной жизненной ситуации, возникшей в жизни женщины, которая решилась на такой необдуманный шаг.