

ции и других механизмов межгосударственных консультаций по вопросам миграции по вопросам реализации Глобального договора о миграции. Несмотря на то, что осуществление вышеуказанных механизмов в первую очередь лежит на государствах, международные организации контролируют данный процесс, а также оказывают содействие практикой, информацией и знаниями, тем самым способствуя укреплению потенциала государств.

Заключение. На наш взгляд, международные организации сыграли и продолжают играть ключевую роль в урегулировании миграционного кризиса в Европе в качестве независимых субъектов международного права, ставящие перед собой в первую очередь цель обеспечения и защиты прав человека. Вопросы миграции занимают ключевое место в деятельности УВКБ ООН и МОМ. Именно эти две организации выступают катализатором усилий международного сообщества по урегулированию миграционного кризиса и послужили объединяющей площадкой для переговоров с целью принятия Глобального договора о миграции, а также являются движущей силой для распространения его принципов и ценностей.

1. Миграционный кризис - глобальная проблема [Электронный ресурс]: Новости ООН от 30 сентября 2015 года // Организация Объединенных Наций. – Режим доступа: <https://news.un.org/ru/story/2015/09/1272181>. – Дата доступа: 13.03.2021.
2. Глобальный договор ООН о безопасной, упорядоченной и легальной миграции [Электронный ресурс]: принят на Межправительственной конференции для принятия глобального договора о безопасной, упорядоченной и легальной миграции 11 декабря 2018 года // Организация Объединенных Наций. – Режим доступа: <http://undocs.org/ru/A/CONF.231/3>. – Дата доступа: 13.03.2021.
3. Вопросы и ответы: глобальный договор о безопасной, упорядоченной и легальной миграции [Электронный ресурс]: Межправительственная конференция для принятия глобального договора о миграции // Организация Объединенных Наций. – Режим доступа: <https://www.un.org/ru/conf/migration/faqs.shtml>. – Дата доступа: 13.03.2021.

УСЛОВИЕ О ЦЕНЕ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Самотошенкова К.А.,

магистрант ВГУ имени П.М. Машерова, г. Витебск, Республика Беларусь

Научный руководитель – Егоров А.В., доктор юрид. наук, профессор

Условие о цене, по общему правилу, не является существенным для большинства договоров. Однако данное условие является существенным для договора купли-продажи недвижимости, а соответственно и для договора купли-продажи жилой недвижимости, что обусловлено особенностями данного договора.

Актуальность исследования состоит в том, что общие правила Гражданского Кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) [1], закрепляющие существенные условия договора купли-продажи жилой недвижимости дополнены. К числу существенных условий, которые предусмотрены законом для договора данного вида, следует отнести условие о цене, что предусмотрено ст. 526.

Цель исследования – изучить правовые нормы, регламентирующие условие о цене в договоре купли-продажи жилых помещений, в результате чего установить особенности и возможные риски, связанные с указанием цены в договоре купли-продажи жилого помещения.

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

Результаты и их обсуждение. Статья 526 ГК относит к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости условие о цене, что означает, что договор продажи недвижимости (в нашем случае жилой недвижимости) должен предусматривать цену этой недвижимости. В случае, если условие о цене в договоре не будет согласовано – договор будет считаться незаключенным.

Следует иметь в виду, что если предметом договора купли-продажи жилой недвижимости будет являться жилой дом, то к предмету договора будет относиться два объекта: жилой дом и земельный участок на котором он расположен. В данном случае, цена земельного участка на котором расположен жилой дом, включается в цену передаваемого недвижимого имущества. Однако стороны могут предусмотреть в договоре и иное. Так же, в данном случае, стороны могут указать как одну цену за два объекта, так и цену отдельно для каждого объекта недвижимости.

По общему правилу, цена в договоре определяется соглашением сторон, которые могут воспользоваться услугами оценщика. Стороны могут согласовать как общую цену объекта жилой недвижимости, так и цену за единицу ее площади [1, п.3 ст.526].

Так же, ввиду того, что существенным условием договора купли–продажи жилых помещений является цена договора, стороны должны согласовать в договоре не только цену, но и порядок расчётов. Согласованная в договоре цена жилой недвижимости может быть передана покупателем продавцу до подписания сторонами договора, непосредственно при его подписании. Так же, в случае продажи жилой недвижимости с рассрочкой платежа, законодатель предусматривает возможность передачи денежных средств после подписания договора. В данном случае в договоре обязательно указание даты окончательного расчета между продавцом и покупателем, а при необходимости – также и сроков промежуточных платежей. Эти условия также являются существенными условиями договора, без них он не считается заключенным. После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества.

Однако, так как жилая недвижимость является достаточно дорогостоящим объектом гражданских прав, проблемным аспектом данного договора являются случаи, когда цена дома либо квартиры, которая указана в договоре, значительно отличается от реальной стоимости в меньшую сторону. В практике современного рынка недвижимости в Республике Беларусь данные случаи достаточно распространены. В Республике Беларусь такая ситуация случается, когда продавец пытается уйти от подоходного налога при продаже второго объекта недвижимости в течение 5 лет. Ведь в соответствии с налоговым законодательством, облагается подоходным налогом, доход, полученный от сделки по продаже недвижимости, если она совершена повторно в течение пяти лет. В данной ситуации продавец просит указать стоимость дома (квартиры) меньше, чем в реальности стороны договорились. Однако в таких случаях есть риск, в случае, если договор купли-продажи жилого помещения будет признан недействительным, продавец будет обязан вернуть сумму, которая была указана в договоре. Доказать передачу продавцу денежных средств, сверх суммы, указанной в договоре, будет практически невозможным. Поэтому, в договоре должна быть указана реальная цена и не следует соглашаться на уговоры продавца указать в договоре сумму ниже реальной. В данном случае неблагоприятные последствия могут наступить и для продавца, так как, в случае налоговой проверки, может вскрыться факт указания неверной цены в договоре, в результате чего продавец понесет существенные убытки, заплатив штраф.

Заключение. Таким образом, можно сделать вывод, что предусмотренный в законодательстве перечень существенных условий для договора купли-продажи недвижимости, а соответственно и жилой недвижимости расширен. Так, к существенным условиям данного договора относится условие о цене, что обусловлено достаточно высокой стоимостью объектов недвижимости. Для того, чтобы избежать все неблагоприятные последствия, связанные с ценой при заключении и исполнении договора купли-продажи жилой недвижимости необходимо соблюсти два условия. Во-первых, цена в договоре должна быть определена четко. Во-вторых, цена должна быть реальной. Если данные условия будут соблюдены, то в случае расторжения или признания недействительным договора купли-продажи жилого помещения неблагоприятные последствия несоблюдения условия о цене будут минимизированы.

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобрен Советом Респ. 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18 дек. 2018 г. № 151-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

ПРЕСТУПЛЕНИЯ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ. КИБЕРПРЕСТУПНОСТЬ. КИБЕРБЕЗОПАСНОСТЬ

Санковский К.В.,

студент 1 курса ВГУ имени П.М. Машерова, г. Витебск, Республика Беларусь

Научный руководитель – Алексеенко С.М., ст. преп.

Киберпреступность в современном мире приобрела все большее значение, поскольку компьютер стал центральным элементом коммерции, развлечений и досуга. Развитие глобальной сети «Интернет» создает новые возможности для преступности, которая ведёт к преступлениям совершаемых из любой точки света.

Целью данной работы является всестороннее исследование киберпреступлений и кибербезопасности в Республике Беларусь.