

одобрен Советом Республики 24 июня 1999 г.: в ред. Закона Республики Беларусь от 26.05.2021 г. № 112-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2021.

5. Хилюта, В.В. Преступления против порядка осуществления экономической деятельности: проблемы правотворчества и правоприменения: моногр. / В.В. Хилюта. – ГрГУ. – Гродно, 2014. – 456 с.

## **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИЗОЛИРОВАННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*Л.В. Козлова, В.С. Елисеев*

У нового времени есть три главных требования:  
скорость, гибкость и творчество.

*А.Г. Лукашенко*

*Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, договор аренды (имущественного найма), аукцион по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества, расторжение договора.*

Тема, связанная с арендой изолированных нежилых помещений, актуальна с практической и теоретической точек зрения, поскольку белорусское законодательство в сфере аренды изолированных нежилых помещений несовершенно, разъяснения высших судебных инстанций не всегда дают исчерпывающих ответов на практические вопросы.

Цель – рассмотреть часть проблемных вопросов, возникающих при аренде изолированных нежилых помещений.

Задача – предложить пути решения возникших проблем по теме.

Правовое регулирование отношений, связанных с арендой изолированного нежилого помещения, осуществляется в соответствии с нормами, установленными статьями 621 – 626 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150), Указом Президента Республики Беларусь от 10.05.2019 № 169 «О распоряжении государственным имуществом» (далее – Указ № 169), Указом Президента Республики Беларусь от 24.04.2020 № 143 (ред. от 31.12.2020 № 512) «О поддержке экономики» (в целях минимизации влияния на экономику Республики Беларусь мировой эпидемиологической ситуации), постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.08.2009 № 1049 «О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды» (далее – постановление № 1049),

Инструкцией о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в собственности города Витебска, утвержденным решением Витебского городского Совета депутатов от 17.05.2012 № 149 (далее – Инструкция № 149), нормативно-правовыми актами, относящихся к изучаемой теме.

Нормы ГК не дают конкретных определений таким понятиям как «здания», «сооружения», «изолированные помещения», «машино-место». Данные понятия содержатся в Законе Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015 № 11.

На примере Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) можно выделить следующее. Отношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются нормами статей 650-655 ГК РФ [1]. Правовой статус нежилых помещений как самостоятельный объект гражданских прав ГК РФ не регулирует.

На практике возникают определенные проблемы по вопросам аренды изолированных нежилых помещений. В целях устранения неоднозначного понимания и применения норм ГК, нормативных правовых актов по вопросам аренды предлагается откорректировать их.

1. В целях минимизации (исключения) рисков для арендодателя ввиду неисполнения арендатором обязанности по своевременному внесению арендных платежей предлагается следующее: наделить организатора аукциона по продаже права заключения договоров аренды изолированных помещений, находящихся в государственной собственности, правом (или обязанностью) (например, включением дополнительно в пункт 7 постановления № 1049) не допускать участника до участия в аукционе в случае, если такой участник за последний год до даты проведения аукциона допускал задолженность по арендной плате, например, более 3 месяцев подряд. В этих целях необходимо создание единой базы (государственного сайта) с размещением такой информации.

2. При рассмотрении споров, связанных с правом собственника по распоряжению своим имуществом, экономическим судам необходимо учитывать, что договор аренды, заключенный без согласия собственника, является ничтожным в силу статьи 169 ГК как не соответствующий требованиям статьи 579 ГК [3].

На практике иногда возникают трудности по заключению договора аренды в указанный выше срок, если стороны находятся в разных областных центрах, а обмен документами происходит через почту на бумажном носителе (при отсутствии возможности обмениваться документами в

электронном виде с использованием ЭЦП в целях идентификации стороны договора (п. 2 ст. 404 ГК); при отсутствии уполномоченного лица (по доверенности) на подписание договора), при этом в указанный срок стороны должны достигнуть соглашения по всем существенным условиям договора, к которым относятся предмет договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договора данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 402 ГК), т.е. дополнительно стороны могут обмениваться протоколами разногласий, протоколами урегулирования разногласий, что может привести к увеличению сроков заключения договора и риску «просрочить» максимальный срок для его заключения, что приведёт к его незаключенности и к штрафным санкциям для «несостоявшегося» арендатора.

На основании вышеизложенного, в целях минимизации рисков для сторон по договору аренды во избежание негативных последствий ввиду незаключенности, полагаем необходимым увеличить установленный срок для заключения договора аренды по итогам вынесенного решения или по итогам проведенного аукциона с «в течение 10 рабочих дней» до, например, «в течение 20 рабочих дней».

3. Место нахождения юридического лица определяется местом нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности [2].

В случае изменения местонахождения коммерческой, некоммерческой организации такая организация в течение 10 рабочих дней со дня изменения местонахождения обязана направить в регистрирующий орган уведомление по форме, установленной Министерством юстиции одним из способов: личное обращение в регистрирующий орган, отправить уведомление почтой (на бумажном носителе), с помощью веб-портала (<https://egr.gov.by/egrn/index.jsp?content>).

На практике возникают вопросы для арендодателя. Арендатор, возвративший по акту (либо фактически без оформления документов) арендуемое изолированное помещение арендодателю, «не торопится» изменять местонахождение путем подачи уведомления в регистрирующий орган. Фактически арендатор не находится по указанному адресу, соответственно, имеющиеся сведения в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей не соответствуют действительности, являются ложными.

С учетом этого предлагаем в перспективе дополнить пункт 22 Положения о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении

деятельности) субъектов хозяйствования» нормой, позволяющей изменять местонахождение юридического лица, являющегося ранее арендатором освободившим арендуемое помещение, но не сменившим на основании этого своё местонахождение, дополнительно по заявлению (уведомлению) арендодателя (с приложением подтверждающих документов (например, договор, акт, переписка)), например, на адрес проживания (нахождения) учредителя, собственника.

4) В целях исключения рисков арендодателя при рассмотрении в экономическом суде искового заявления об освобождении (возврате) арендуемого помещения на основании заявленного арендодателем одностороннего отказа от договора (во внесудебном порядке), в случае если такой отказ предусмотрен договором аренды, по основанию «невнесения арендатором предусмотренных договором платежей (арендной платы)» (например, формулировка в договоре «два раза подряд по истечении установленного срока»), предлагаем ГК дополнить статьей 590-1 «Односторонний отказ арендодателя от исполнения договора аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места» в следующей редакции:

«В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места, по основанию «невнесения арендатором предусмотренных договором платежей (арендной платы) по истечении установленного срока» полностью или частично, когда такой отказ допускается законодательством или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

При этом, в случае направления арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (по основанию, указанному в части 1 настоящей статьи) почтой (заказной корреспонденцией) и списанием денежных средств с расчетного счета должника (либо добровольным погашением должником (арендатором) задолженности по арендной плате), частично либо полностью, до момента получения (вручения) соответствующего уведомления, то такое уведомление считается обоснованно направленным, а требования арендодателя подлежащими удовлетворению по иску о возврате капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места, за исключением случаев, если будет установлено судом необоснованность направления уведомления по другим причинам».

Таким образом, полагаем, что проведенный анализ позволил выявить часть проблемных вопросов практики применения нормативно-правовых актов (далее-НПА), касающихся аренды изолированных нежилых помещений. Вышеперечисленные вопросы, как представляется, могут стать основой для совершенствования правового законодательства по указанной теме и найти своё отражение в изменении, дополнении в НПА.

Список использованных источников:

1. Гражданский: Кодекс Российской Федерации, 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). – Дата доступа: 01.11.2021.
2. О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования: Декрет Президента Республики Беларусь, 16 января 2009 г. № 1 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2021.
3. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений: постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 15 февраля 2012 года № 1 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2021
4. Бочков, А.А. Что нужно знать будущему юристу: справочник для абитуриентов по подготовке к централизованному тестированию по курсу «Обществоведение» / А.А. Бочков, Т.В. Сафонова. – 2-е изд. – Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова, 2014. – 203 с.

**ПРАВА ИЗОЛИРОВАННЫХ ОТ ОБЩЕСТВА ОСУЖДЕННЫХ  
В УСЛОВИЯХ ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ:  
ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО  
И БЕЛОРУССКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

*О.Н. Куликова*

*Ключевые слова: права осужденных, изоляция от общества, уголовно-исполнительное законодательство, российское законодательство, белорусское законодательство.*

Предложенный автором социально-правовой анализ реализации прав осужденных проводится в условиях получившего распространение во всем мире заболевания эпидемиологического масштаба. Целью исследования является правовое регулирование российским и белорусским уголовно-исполнительным законодательством, предоставляемых изолированным от общества осужденных, прав и законных интересов. Новизна материала обусловлена научно-правовым анализом законодательства по вопросам исполнения уголовных наказаний в России и Белоруссии в период эпидемиологической ситуации – распространения SARS-CoV-2.

Актуальность исследования опирается на показатели статистики совершеннолетних осужденных, отбывающих наказание, изолирующее их от