

Список использованных источников

1. Черкасов, В. В. Проблемы риска в управленческой деятельности: монография / В.В. Черкасов. – М.: Рефлбук, 2002. – 320 с.
2. Puchta, G. F. Pandekten / G. F. Puchta. – Leipzig: Barth, 1877. – 798 s.
3. Покровский, А. И. Основные проблемы гражданского права / А. И. Покровский. – 4-е изд., испр. – М.: Статут, 2003. – 351 с.
4. Мейер, Д. И. Русское гражданское право. Действие обязательства относительно риска. – Ч. 2. [Электронный ресурс] / Д. И. Мейер // Классика российского права: в 2 ч. – Режим доступа: http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_5.html. – Дата доступа: 12.04.2022.
5. Малиновский, А. А. Злоупотребление субъективным правом (теоретико-правовое исследование) / А. А. Малиновский. – М.: Юрлитинформ, 2007. – 352 с.
6. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2018 г. // ЭТАЛОН. Законодательство в Республике Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. Веленто, И. И. Теория экономического права: учеб. пособие / И. И. Веленто, В. С. Елисеев. – Минск: Книжный дом, 2006. – 416 с.

УЧАСТИЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ЗАЩИТА ИХ ПРАВ, ИНТЕРЕСОВ

Т.В. Преснякова, О.П. Михайлова

Ключевые слова: сделка, нотариат, нотариальные действия, отчуждение, третьи лица, опека и попечительство, распоряжение имуществом подопечного.

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом вся необходимая информация для обеспечения защиты прав и законных интересов граждан проверяется нотариусом. Таким образом, государством гарантируется законность заключаемой сделки. **Цель** – исследование порядка защиты прав третьих лиц, участвующих в сделках с недвижимым имуществом, выявление недостатков в этой области.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что удостоверение сделок с недвижимостью является наиболее распространенным нотариальным действием. При совершении таких сделок, как правило, возникает множество вопросов, особенно, если имеются несовершеннолетние граждане, либо третьи лица.

Материалы и методы. Методы исследования: метод теоретического и исторического исследования, методы эмпирического исследования (сравнение), методы, используемые как на эмпирическом, так и на теоретическом уровне исследования (абстрагирование, анализ и синтез), логический, системный подход. Для достижения цели исследования проведен анализ действующего законодательства, регулирующего деятельность органов нотариата, в том числе Гражданский кодекс Республики Беларусь, Жилищный

кодекс Республики Беларусь, Кодекс о браке и семье Республики Беларусь. Для сравнительного анализа уровня и способов защиты прав третьих лиц, как участников сделок с недвижимым имуществом, также были изучены нормативные акты, действовавшие в Республике Беларусь до принятия ныне действующих.

Результаты и их обсуждение. Существенной особенностью жилья как объекта права собственности граждан является наличие у членов семьи собственника квартиры, совместно проживающих с ним, своих особых прав на жилое помещение.

Важным моментом, который нотариус обязательно должен проверить при удостоверении сделки отчуждения недвижимого имущества это наличие третьих лиц. Третьими лицами являются члены семьи, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, сохраняющие право пользования жилым помещением. К членам семьи собственника относятся супруг (супруга), дети, родители; совместно проживающие с ним и ведущие общее хозяйство другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы; а по решению суда – и другие лица, проживающие с собственником не менее пяти лет и ведущие с ним общее хозяйство. Прежде всего, они имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником, если при их вселении не было иного письменного соглашения. По смыслу ч. 5 ст. 116 Жилищного Кодекса Республики Беларусь [2] таким же правом обладают и лица, переставшие быть членами семьи собственника жилого помещения, но продолжающие проживать в этом жилом помещении (если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением).

п. 3 ст. 275 Гражданского Кодекса Республики Беларусь [1] гарантирует защиту жилищных прав членов семьи собственника от всяческих нарушений иных лиц, включая собственника жилого помещения.

Защита прав и интересов третьих лиц при удостоверении сделок с недвижимым имуществом выражается в том, что для осуществления сделки отчуждения жилого помещения необходимо предупредить этих лиц и получить согласие.

Перед удостоверением сделки с недвижимым имуществом собственник предоставляет необходимые документы, среди которых должны быть сведения о лицах, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением.

В тех случаях, когда в сделке с отчуждением недвижимого имущества имеются третьи лица, нотариус, с целью защиты их прав, истребует письменное согласие на осуществление такой сделки.

Таким способом совершеннолетние члены семьи выражают своё мнение относительно совершаемой собственником сделки. Согласие на осуществление сделки должно быть оформлено в письменном виде. Как правило, такое согласие прописывается в самом договоре отчуждения

недвижимого имущества, указываются полностью фамилия, имя, отчество третьего лица, его подпись, дата.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством [1, ст. 275].

Члены семьи собственника жилого помещения, бывшие члены семьи, давшие своё согласие на отчуждение жилого помещения, утрачивают соответственно своё право пользования и владения данным недвижимым имуществом. Это означает, что они обязаны освободить жилое помещение. Лица, давшие согласие на отчуждение жилого помещения, но отказавшиеся его освободить, подлежат выселению в судебном порядке по требованию нового собственника и без предоставления нового жилья.

Совершеннолетний член семьи собственника вправе не давать согласия на отчуждение жилого помещения. В таких случаях нотариусу в договоре необходимо указать перечень лиц, за которыми в соответствии с законодательными актами сохраняется право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем с указанием их прав на пользование предоставляемым жилым помещением. Этот перечень является существенным условием договора продажи жилого помещения, а значит, при его отсутствии договор не считается заключенным. Таким образом законодательство защищает и обеспечивает права на жилое помещение третьих лиц.

В тоже время наличие такого пункта о лицах, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, является обременением договора. Сторона, приобретающая жильё по договору с обременением должна об этом знать. Возможно, такая сделка не состоится.

Собственник, не получивший согласия на отчуждение жилого помещения, вправе обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением за защитой своих прав.

Права и законные интересы членов семьи, бывших членов семьи, признанных находящимися в социально опасном положении либо признанных нуждающимися в государственной защите, или граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, охраняются органами опеки и попечительства. Так, для удостоверения сделки по отчуждению недвижимого имущества, в которой имеются вышеуказанные лица, необходимо получить письменное согласие органов опеки и попечительства. Порядок взаимодействия государственных органов и организаций при принятии решений о даче согласия на отчуждение или об отказе в отчуждении жилых помещений устанавливается Советом Министров Республики Беларусь [2, ст. 75].

Говоря о третьих лицах, нельзя забывать и о защите прав и интересов граждан, временно выбывших из места постоянного проживания, за которыми сохраняется право пользования и владения жилым помещением.

В законодательстве Республики Беларусь отсутствует специальный нормативный документ, регулирующий вопросы реализации жилищных и других, связанных с ними, прав таких граждан (независимо от продолжительности отсутствия в месте постоянного проживания), как то: сохранение права пользования жильем или права собственности на него, сохранение права пребывания на квартирном учете или постановки на такой учет, права получения жилого помещения или государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения, получения земельного участка (или сохранение выделенного) для индивидуального жилищного строительства, участия в приватизации жилых помещений, разделе, обмене их, в сделках по отчуждению жилья.

Жилищный кодекс Республики Беларусь 1983 года (действовал до 1 июля 1999 года) [3] предусматривал, что при временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохранялось жилое помещение в течение 6 месяцев. Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше 6 месяцев, этот срок по заявлению отсутствующих мог быть продлен наймодателем, а в случае спора – судом [3, ст. 70].

Кодекс содержал также конкретный перечень случаев, когда жилое помещение сохранялось за временно отсутствующими и на более длительный срок. Так, при призыве граждан на действительную срочную военную службу, а также призыве офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до 3-х лет жилье за ними сохранялось в течение всего времени прохождения указанной военной службы (при пребывании на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы – в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе).

В случае временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т.п.) либо в связи с обучением (студенты, аспиранты и т.п.) жилое помещение сохранялось в течение всего времени выполнения данной работы или обучения.

Временное отсутствие собственника жилого помещения (индивидуального дома или его части, квартиры или комнаты) и членов его семьи, независимо от срока отсутствия в месте постоянного жительства, не должно препятствовать реализации ими прав по владению, распоряжению и пользованию жилым помещением.

Необходимо отметить, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением (и при временном отсутствии это право сохраняется независимо от срока отсутствия) наравне

с собственником этого помещения, если при их вселении не было иного письменного соглашения.

Если члены семьи собственника жилого помещения перестали быть членами его семьи (например, при разводе супругов), но продолжают проживать в этом жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности (в том числе и при временном отсутствии в месте постоянного жительства), если иное не было предусмотрено заключенным с ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

В действующем Жилищном кодексе Республики Беларусь [2] отсутствуют нормы по регулированию вопросов, связанных с реализацией прав временно отсутствующих собственников жилых помещений и членов их семей. Данная категория граждан упоминается только в одной статье. Временно отсутствующие (в том числе выбывшие по месту пребывания в другое жилое помещение) наниматель жилого помещения и члены, бывшие члены его семьи сохраняют все права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения [2, ст. 58].

Законодательство, регламентирует порядок отчуждения и залога жилого помещения собственником, однако, временно отсутствующие члены семьи собственника даже не упоминаются. Это тем более вызывает недоумение, поскольку в Жилищном кодексе [2] указано, что совершеннолетние граждане, давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения, и не указанные в договоре отчуждения как граждане, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, при переходе права собственности могут быть выселены по требованию нового собственника без предоставления другого жилого помещения. Законодатель не даёт разъяснения, как поступать собственнику жилого помещения, нотариусу при отчуждении помещения с временно отсутствующими членами семьи собственника.

В целом законодательство Республики Беларусь обеспечивает защиту прав и интересов третьих лиц, при совершении сделок с недвижимым имуществом. Так для удостоверения таких сделок нотариус должен получить письменное согласие совершеннолетних членов семьи, бывших членов семьи собственника жилого помещения. Однако, отсутствуют нормы, регулирующие права временно отсутствующих членов семьи собственника при отчуждении, приватизации жилого помещения. Законные интересы членов семьи, бывших членов семьи, признанных находящимися в социально опасном положении либо признанных нуждающимися в государственной защите, или граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, обеспечиваются органами опеки и попечительства.

Устранение пробелов в законодательстве, указанных выше, путем проведения в настоящее время работы по совершенствованию жилищного законодательства явилось бы конкретным проявлением заботы о соблюдении гарантий прав граждан на постоянное жилище.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 31.12.2021 г. № 141-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. [Электронный ресурс] ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2022.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 04. 05. 2019 г. № 428-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. [Электронный ресурс] ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2022.
3. Жилищный Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 № 248-3 (утратил силу от 28.08.2012 № 428-3) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. [Электронный ресурс] ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2022.

СООТНОШЕНИЕ РАЗНОВИДНОСТЕЙ ДОГОВОРА РЕНТЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Д.В. Рыськова, И.В. Цырусь

Ключевые слова: договор ренты, постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением.

Согласно п. 1 ст. 554 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме [1]. Приведенное понятие договора ренты является обобщающим для трех разновидностей обязательств: постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Если рассмотреть п. 2 ст. 554 ГК, можно прийти к выводу, что законодатель выделяет два вида договора ренты, а пожизненное содержание с иждивением является разновидностью пожизненной ренты. Вместе с тем, общая структура главы 33 ГК свидетельствует, все же, о существовании трех самостоятельных видов рентных обязательств, имеющих отличительные характеристики. Исходя из изложенного, целью настоящего исследования является выявление соотношения договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, а также определение места последнего обязательства в системе рентных отношений для совершенствования его правового регулирования. Наличие достаточного количества заключаемых договоров ренты показывает востребованность указанного института гражданского права, обуславливает наличие судебной практики по разрешению споров, вытекающих из рентных правоотношений, а значит на сегодняшний день остается актуальным для изучения.

Материалами настоящего исследования являлись действующее законодательство Республики Беларусь, учебная и монографическая литература, диссертационные исследования и материалы периодических изданий. Методологию исследования составили ряд общенаучных и частнонаучных