

постановлении Пленума Верховного суда Республики Беларусь от 28.09.2000 года № 7 (в ред. от 22.12.2005 г.) «О практике применения судами законодательства, регулирующего компенсацию морального вреда» обращается внимание, что суд вправе также учесть имущественное положение причинителя вреда. Имеют место случаи, когда суды отказывают в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, причиненного нарушением имущественных прав гражданина, ссылаясь на нормы ГК, не учитывая, что возникшие правоотношения регулируются Законом Республики Беларусь от 09.01.2002 года № 90-3 «О защите прав потребителей». В данном случае не выясняется характер спорного правоотношения. Право на компенсацию морального вреда согласно ст. 152 ГК Республики Беларусь имеет только лицо, которому причинен моральный вред действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в иных предусмотренных законом случаях. Право компенсации морального вреда не наследуемое, поэтому по этим делам процессуальное правопреемство не допускается. Исключение законодатель делает только в случае смерти пострадавшего. В то же время мировая практика развивается по пути признания права на компенсацию морального вреда не только за близкими родственниками, но и постепенного расширения списка данных лиц. Наиболее целесообразным возможным вариантом законодательного разрешения этого важного гражданско-правового института может стать расширение § 4 «Компенсация морального вреда» п. 58 ГК за счет включения в него дополнительно соответствующих статей, корректировки некоторых понятий, и разработки правил о порядке исчисления и размерах компенсации морального вреда.

Литература:

1. Корень Т.А. Гражданско-правовые основания компенсации морального вреда // Право Беларуси. – 2003. – № 35. – С. 59.
2. Александров Д. О моральном вреде и диффамации // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2007.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ (ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ)

А.Н. Мацкевич, МИУ, магистрант

*Науч. рук.: В.Г. Тихия,
д.ю.н., профессор*

Аренда недвижимости является одним из наиболее распространенных гражданско-правовых институтов. При этом в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК) употребляется термин не «аренда недвижимости», а «аренда зданий и сооружений», что вряд ли можно признать обоснованным, поскольку на практике это приводит к весьма серьезным проблемам и ошибкам. Из этого следует, что правила об аренде недвижимости расположены в общих положениях об аренде (§1 п. 34 ГК), а вот правоотношения по аренде зданий и сооружений (которые и являются основными объектами недвижимости) регулируются в первую очередь специальными правилами (§ 4 п. 34 ГК) и лишь при отсутствии таковых – общими положениями об аренде. Вряд ли это можно признать правильным, тем более, что никаких достаточных оснований для подобного деления нет.

В соответствии со ст. 621 ГК по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Таким образом, предметом аренды в данном случае выступает здание либо сооружение, при этом под зданием традиционно понимается капитальное строение, которое может быть как жилым (дом), так и нежилым (промышленное предприятие), а под сооружением – объекты технического инженерного назначения (сооружения транспорта и связи, мосты и др.). В этом случае возникает вопрос о том, относятся ли к зданиям нежилые помещения и следует ли на них распространять соответствующий правовой режим. Это имеет важное значение, так как согласно п. 2 ст. 622 ГК договор аренды зданий или сооружений подлежит регистрации только в случае, если он заключен на срок не менее одного года. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 сентября 2000 г. № 1452 «Об утверждении временного положения о порядке государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений» определяет нежилое помещение как внутреннюю изолированную часть здания (сооружения), не предназначенную для проживания граждан. Следовательно, нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. Поэтому к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 622 ГК.

Согласно ст. 622 ГК договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 404). При этом установлено, что несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность (ст. 168 ГК). Между тем, одной письменной формы недостаточно, так как договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Использование норм ГК о регистрации договоров аренды зданий и нежилых помещений на практике вызывает немало вопросов. Например, подлежит ли государственной регистрации предварительный договор аренды сооружения или здания? Ответ на данный вопрос зависит от того, является ли сама по себе государственная регистрация элементом формы договора. Ответ на данный вопрос, на наш взгляд, должен быть отрицательным.