
Гражданское законодательство относит к недействительным всякую сделку, несоответствующую требованиям закона. Закон требует, чтобы в сделке была выражена подлинная воля ее участников в требуемой форме, а также, чтобы ее участники обладали дееспособностью. Следовательно, нарушение одного из перечисленных условий влечет недействительность сделки. Недействительность – это правовое понятие, смысл которого состоит в том, что закон не признает юридической силы за определенными действиями, актами, документами.

Решение проблемы разграничения понятий недействительной и несостоявшейся сделки является актуальной задачей юридической науки и практики. В качестве критерия разграничения сделок на недействительные и несостоявшиеся выступает их общая способность порождать гражданско-правовые последствия: если недействительная сделка может влечь за собой такие последствия (хотя бы и специальные), наступления которых ее субъекты не желают, то несостоявшаяся – нет. В части первой ГК РФ имеется целая система норм о недействительности сделок (ст. 166–181), где названы виды таких недействительных сделок и их правовые последствия.

Ряд ученых придерживаются мнения, что недействительные и несостоявшиеся сделки представляют собой различные правовые явления. Так, И.Ю. Павлова разграничивает понятия незаключенной и недействительной сделки и отмечает, что они представляют собой совершенно самостоятельные понятия [1].

На наш взгляд, исключение составляет подход В.А. Белова, который поддерживает разграничение между недействительными и незаключенными сделками [2].

Другие ученые полагают, что в выделении в отдельную категорию незаключенных сделок отсутствует практическое значение, поскольку незаключенность может быть сведена к разновидности недействительности. Хотелось бы отметить, что в российской юриспруденции и правоприменительной практике в настоящее время рассматриваемая проблема, как нам кажется, при отсутствии ее должной теоретической разработки приобретает реальное практическое значение благодаря введению понятия незаключенного договора непосредственно в систему легальной терминологии. В некоторых случаях понятие незаключенности выражено текстуально, когда в законе прямо говорится, что договор считается незаключенным.

Как представляется, можно присоединиться к мнению ученых, полагающих, что в качестве критерия разграничения сделок на недействительные и несостоявшиеся выступает их общая способность порождать гражданско-правовые последствия: если недействительная сделка может влечь за собой такие последствия (хотя бы и специальные), наступления которых ее субъекты не желают, то несостоявшаяся – нет. Таким образом, очевидны различия между недействительными и незаключенными сделками и вытекающая отсюда необходимость различного правового регулирования в отношении их правовых последствий.

Литература

1. Павлова, И.Ю. Незаключенность или недействительность договора как последствия несоблюдения требований к форме и государственной регистрации договора / И.Ю. Павлова // Государство и право. – № 10. – С. 49–50.
2. Белов, В.А. Гражданское право: Общая часть / В.А. Белов. – М.: Проспект, 2002. – С. 262.

СНЯТИЕ ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА ВОДЫ КАК ПРОФИЛАКТИКА БЫТОВЫХ ЗАЛИТИЙ

М.Ю. Прокофьев
МИУ, соискатель

*Научный руководитель: Т.В. Телятицкая,
к.ю.н., доцент*

Плата за жилищно-коммунальные услуги, в том числе за водоснабжение и водоотведение квартиры (жилого дома), взимается ежемесячно исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении, исчисляемого по показаниям индивидуальных приборов учета. Снятие показаний индивидуальных приборов учета расхода воды, порядок и сроки предоставления таких дан-

ных регулируются договорными отношениями между потребителями и исполнителями жилищно-коммунальных услуг, а также жилищным законодательством.

Жилищный фонд в настоящее время характеризуется возрастанием износа и снижением надежности инженерных систем жилых домов, в том числе и внутриквартирного водопровода, что нередко приводит к аварийным ситуациям. В связи с чем, в судах возросло количество дел по искам о взыскании ущерба в результате бытовых затоплений.

Следует учесть, что в силу положений п. 1, 3 ст. 97 ЖК Республики Беларусь, собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе многоквартирного жилого дома, собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе блокированного жилого дома в случае наличия в них жилых помещений частного и государственного жилищных фондов, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организации застройщиков (все перечисленные являются потребителями ЖКУ) обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, производить за свой счет замену и ремонт внутриквартирного санитарно-технического и иного оборудования [1]. Кроме того, жилищным законодательством предусмотрена солидарная ответственность всех совершеннолетних членов семьи по обязательствам, вытекающим из права собственности, договора найма или связанным с пользованием и содержанием жилого помещения.

В связи с чем, необходимо предположить прямую заинтересованность перечисленных субъектов жилищных правоотношений в поддержании надлежащего состояния, как самого жилого помещения, так и его внутриквартирных инженерных систем. В свою очередь, механизм, порядок и сроки выполнения названных предписаний законодательством не установлены.

При снятии показаний приборов учета расхода воды потребитель имеет возможность осмотреть часть внутриквартирного водопровода на наличие видимых дефектов и принять меры в случае необходимости.

Таким образом, с учетом рассмотренной судебной практики по делам о возмещении ущерба в результате бытовых затоплений, полагаем, что своевременное и систематическое снятие показаний приборов учета воды является профилактикой бытовых затоплений.

Литература

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь, 28 июля 2012 г. № 428-3 // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. – Минск, 2013.