

общества (на основании ст. 9 Гражданского кодекса Республики Беларусь), правонарушения. По существу, это те сделки, которые исключены из сферы предварительного контроля, осуществляемого общим собранием участников, советом директоров (наблюдательным советом). В этой связи, тем не менее, видится целесообразным нормативное закрепление подобного контроля, что может быть осуществлено путем согласования сделок в рамках обычной хозяйственной деятельности при определенной сумме сделки.

### Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 31 дек. 2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.
2. О хозяйственных обществах: Закон Респ. Беларусь, 9 дек. 1992 г., № 2020-ХІІ: в ред. Закона Республики Беларусь от 15.07.2010 г., № 168-З // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

## О допустимости потестативных условий по законодательству Республики Беларусь

Т.Н. Пунько,

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь, г. Минск, Беларусь,*  
tanya\_punko@mail.ru

Проблема условных сделок имеет давнюю историю, является одной из наиболее интересных с юридической точки зрения, однако, несмотря на это, остается малоизученной.

Существующие на сегодняшний день нормы об условных сделках, которые ограничиваются статьей 158 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее ГК) [1], не позволяют должным образом регулировать отношения, связанные с включением в сделки отлагательного (или отменительного) условия.

Современная наука гражданского права до сих пор не дает ответа на ряд ключевых вопросов совершения условных сделок. Так, среди ученых не существует единства взглядов по поводу сущности, а также допустимого содержания самого условия.

Указанные выше обстоятельства послужили причиной распространения весьма противоречивой судебной практики, в частности практики признания таких условий (условных сделок) недействительными.

Конструкция условной сделки используется субъектами гражданского права для удовлетворения нетипичных интересов. В обычных сделках волевые действия лица направлены на удовлетворение интереса в получении определенных благ или распоряжении ими, что достигается в результате возникновения, изменения или прекращения гражданского правоотношения. Иное положение дел — в условных сделках, так как лицо, совершающее такую сделку, заинтересовано не только в наступлении правового результата в виде возникновения, изменения или прекращения определенного гражданского правоотношения, но и в откладывании до наступления неких обстоятельств момента возникновения или прекращения прав и обязанностей. Наличие состояния «подвешенности» в условных сделках является для лица, совершающего сделку, таким же значимым, как и конечный правовой эффект.

Таким образом, можно дать общее определение условных сделок: условными являются сделки, возникновение либо прекращение прав и обязанностей сторон по которым стороны поставили в зависимость от обстоятельств, относительно которых не известно, наступят они или нет. При этом весь остальной юридический «каркас» сделки (права и обязанности сторон, требуемая форма сделки и т.п.) стороны определяют уже в момент заключения договора. В этом отличие условных сделок (договоров) от, например, предварительного договора (ст. 399 ГК), в котором этот «каркас» в момент подписания полностью еще не сформирован. С другой стороны, условные сделки (по крайней мере, заключенные под отлагательным условием) и предварительный договор объединяет то, что все они нуждаются в своего рода «триггере», пусковом механизме, приводящем их в действие [2].

Как с теоретической, так и с практической точки зрения наибольший интерес представляет вопрос о допустимости включения в сделку условий, зависящих от воли сторон.

Если условие находится исключительно во власти одной из сторон договора и зависит от совершения этой стороной соответствующих действий или волеизъявлений (например, предъявление соответствующего набора документов о страховом случае для получения права

на выплату страхового возмещения, просрочка в оплате долга как основание для перевода покупателя на авансовую форму расчетов за последующие отгрузки), оно называется потестативным. Если же оно зависит от контрагента частично или даже преимущественно, то, согласно континентально-европейской традиции, его называют смешанным. На практике встречаются различные варианты смешанных условий: получение кредита, регистрация ипотеки, предоставление банковской гарантии, заключение договора поручительства.

Случайные — это такие условия, наступление которых не зависит от стороны по договору, а полностью определяется действиями третьих лиц или неких иных внешних объективных событий (например, снятие или введение эмбарго на поставку вооружений в ту или иную страну, принятие городскими властями решения о застройке бывшей промышленной зоны, прекращение регулярных авиарейсов в определенный город, превышение официальным курсом рубля определенного в договоре уровня) [3, с. 46].

Анализируя доктринальные классификации условий и положения законодательства можно отметить, что отсутствуют прямые ограничения относительно потестативных условий. Например, в ст. 158 ГК прямо не утверждается, что условие не может зависеть от воли сторон. Однако указанная статья устанавливает, что условие должно касаться обстоятельства, которое не должно наступить неизбежно.

Таким образом, полагаем считать допустимыми условия, наступление которых зависит от действий одной из сторон условной сделки (потестативные условия). Необходимость совершения подобных сделок обусловлена тем, что функционирование гражданского оборота осуществляется посредством активных действий его участников, из совокупности которых и складываются отношения по обмену различного рода материальными (или нематериальными) благами. Законодательный запрет на такие условия представляется весьма неоправданным шагом в условиях современного рынка, существенно ограничивающим свободу договора. В противном случае останутся абсолютно невостребованными те возможности, которыми обладает институт условных сделок.

Ключевыми требованиями к условию сделки, представляющими, на наш взгляд, наибольшую практическую значимость, являются:

- неизвестность (вероятность) наступления (или ненаступления) условия;
- реальная осуществимость условия (как фактическая, так и юридическая);
- законность условия.

## Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 11 июля 2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.
2. Овсейко, С.В. Сделки, заключенные под условием (по состоянию на 17.01.2013) / С.В. Овсейко // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 (Электронный ресурс) / ООО «ЮрСпектр». — Минск, 2014.
3. Карапетов, А.Г. Зависимость условия от воли сторон условной сделки в контексте реформы гражданского права / А.Г. Карапетов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. — № 7. — 2009. — С. 28—90.

## Договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда

**Ю.В. Решетникова,**

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь, г. Минск, Беларусь,  
juliav\_resh@mail.ru*

Создание механизмов для реального осуществления гражданами права на жилище в современных условиях является одной из основных целей государственной жилищной политики Республики Беларусь. Основным способом удовлетворения потребности граждан в жилье является приобретение его в собственность, однако высокие цены на жилье не позволяют сделать упомянутый способ общедоступным. Это влечет необходимость теоретической разработки и практического применения договорных конструкций, обеспечивающих предоставление жилых помещений нуждающимся гражданам во временное владение и