

онального союза. Последние будут выступать в качестве учредителей первичной организации. В связи с этим создание первичной организации профессионального союза в форме учреждения не представляется возможным [6].

Кроме того, отнесение профессиональных союзов к общественным объединениям при наличии в законодательстве отдельной формы юридического лица — «общественное объединение» — на практике порождает ряд проблем. Данные проблемы возникают в связи с тем, что в нормативных правовых актах используется понятие «общественное объединение» как в широком (в понимании ГК), так и в узком (в понимании Закона Республики Беларусь «Об общественных объединениях») смысле. В результате зачастую возникают вопросы о том, касается ли профессиональных союзов каждая конкретная норма, адресованная общественным объединениям [10, с. 9].

Заключение. В настоящее время назрела необходимость дальнейшего совершенствования белорусского законодательства, определяющего понятие профессионального союза, путем внесения в Закон о профсоюзах и ТК в термин самого профессионального союза уточнения о том, что профсоюз создается и действует для защиты трудовых, социально-экономических прав и интересов именно своих членов.

Список цитируемых источников

1. Демичев, Д. М. Конституционное право : учеб. пособие / Д. М. Демичев. — Минск : Выш. шк., 2004. — 351 с.
2. 100 лет профсоюзному движению Беларуси. Документы и материалы. — Минск : Федерация профсоюзов Беларуси, 2004. — 240 с.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : с изм. и доп. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — 14.01.2016. — 2/2350.
4. Васьков, В. К вопросу о правовом регулировании деятельности профсоюзов / В. Васьков // Человек и труд. — 2012. — № 3. — С. 13—17.
5. О профессиональных союзах : Закон Респ. Беларусь, 22 апр. 1992 г., № 1605-XII : с изм. и доп. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — 16.07.2016. — 2/2395.
6. Гадлевская, Е. В. Профессиональный союз как организационно-правовая форма некоммерческой организации [Электронный ресурс] / Е. В. Гадлевская // КонсультантПлюс Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2016.
7. О внесении изменений и дополнений в Трудовой кодекс Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь, 8 янв. 2014 г., № 131-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — 24.01.2014. — 2/2129.
8. Подгорный, Г. В. Развитие профессиональных союзов в информационном пространстве / Г. В. Подгорный // Труд. Профсоюзы. Общество. — 2015. — № 3 (49). — С. 4—7.
9. Идея свободы в трудовом праве : монография / Е. А. Волк [и др.] ; под общ. ред. К. Л. Томашевского. — Минск : Амалфея, 2015. — 208 с.
10. Смоляно, О. Создание некоммерческих организаций в Беларуси: правовые аспекты / О. Смоляно. — 2-е изд. — Минск : Медисонт, 2012. — 212 с.

УДК 347.464.8

Т. М. Халецкая

Учреждение образования «Белорусский государственный экономический университет», Минск

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Введение. В 2012 году был принят новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК Республики Беларусь). В главе 10 ЖК Республики Беларусь законодатель впервые предусмотрел особенности пользования жилыми помещениями на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Следует отметить, что нормы ЖК Республики Беларусь в части установления порядка пользования жилым помещением на основании указанного договора во многом противоречат положениям Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК Республики Беларусь), регулирующим договор ренты и его разновидность — договор пожизненного содержания с иждивением.

Основная часть. Нормы, регулирующие договор пожизненного содержания с иждивением, содержатся в параграфе 4 главы 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением» ГК Республики Беларусь.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 572 ГК Республики Беларусь).

В договоре пожизненного содержания с иждивением обязанности плательщика ренты выражаются в предоставлении получателю ренты обеспечения в натуре. Оно может включать в себя обеспечение потребности получателя в жилище, питании, одежде, а если этого требует состояние здоровья, то и уход за ним, а также оплату ритуальных услуг (п. 1 ст. 573 ГК Республики Беларусь). Договором могут быть предусмотрены и другие виды обеспечения.

Обязанность плательщика ренты по обеспечению получателя ренты жилищем чаще всего осуществляется путем сохранения за последним права пожизненного безвозмездного проживания в отчуждаемой квартире. Однако законодательство не исключает возможности предоставления получателю ренты в пожизненное пользование и другого жилого помещения.

Пунктом 1 ст. 71 ЖК Республики Беларусь установлено, что в случае, когда получатель (получатели) ренты остаются проживать в жилом помещении, переданном под выплату пожизненного содержания, он (они) пользуется жилым помещением наравне с собственником (плательщиком ренты) этого жилого помещения.

На плательщике ренты лежит дополнительная обязанность — принимать необходимые меры для предотвращения уменьшения стоимости имущества, переданного по договору, в период предоставления пожизненного содержания (п. 2 ст. 575 ГК Республики Беларусь). Данная обязанность законодательно предусмотрена в целях обеспечения интересов получателя ренты, поскольку ему предоставлено право потребовать возврата недвижимого имущества в случае нарушения плательщиком ренты своих обязательств (п. 2 ст. 576 ГК Республики Беларусь). Кроме того, в ситуации, когда под выплату ренты передается жилое помещение и получатель ренты остается проживать в нем, то, поддерживая имущество в надлежащем техническом и санитарном состоянии, плательщик ренты обеспечивает необходимые условия проживания в этом жилом помещении получателя ренты.

Вместе с тем правило п. 2 ст. 575 ГК Республики Беларусь не имеет в виду естественный износ (старение, амортизацию) недвижимого имущества, в результате которого также может происходить снижение стоимости этого имущества.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять имущество, переданное под выплату ренты. Однако ст. 575 ГК Республики Беларусь устанавливает ограничение, в соответствии с которым для отчуждения имущества, переданного под выплату пожизненного содержания, обязательно требуется предварительное согласие получателя ренты. Аналогичное требование содержится и в п. 2 ст. 71 ЖК Республики Беларусь.

Заметим, что если в договоре пожизненного содержания с иждивением на стороне получателя ренты выступает несколько лиц, то согласие на отчуждение или обременение переданного под выплату ренты недвижимого имущества испрашивается у каждого из них.

Ни ГК Республики Беларусь, ни ЖК Республики Беларусь не содержат требований к форме согласия получателя ренты на отчуждение или обременение переданного под выплату ренты имущества. Представляется, что форма такого согласия должна соответствовать требованиям к форме той сделки, посредством которой производится отчуждение или обременение недвижимого имущества.

Частью 2 п. 2 ст. 71 ЖК Республики Беларусь предусмотрено, что гражданин (получатель ренты), давший согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанный в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Указанные положения, на наш взгляд, носят спорный характер.

Во-первых, в соответствии с п. 1 ст. 557 ГК Республики Беларусь рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. Это означает, что в случае отчуждения жилого помещения, переданного под выплату пожизненного содержания, плательщиком ренты его обязательства по договору пожизненного содержания с иждивением переходят на приобретателя имущества. Следовательно, если в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты обязан был обеспечивать потребность получателя ренты в жилище, то эта обязанность перейдет на приобретателя имущества (нового собственника жилого помещения, переданного под выплату пожизненного содержания). В связи с этим выселение получателя ренты из жилого помещения, переданного под выплату пожизненного содержания, во-первых, противоречит сути самого договора пожизненного содержания с иждивением, во-вторых, является существенным нарушением плательщиком ренты своих обязательств и должно влечь последствия, предусмотренные п. 2 ст. 576 ГК Республики Беларусь (получатель ренты имеет право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 565 ГК Республики Беларусь).

Во-вторых, существенным условием договоров, на основании которых может производиться отчуждение жилого помещения (например, купля-продажа, мена), является условие о перечне лиц, сохраняющих в соответствии с законодательными актами право пользования жилым помещением после его приобретения новым собственником, с указанием их прав на пользование этим жилым помещением после его продажи (п. 1 ст. 529 ГК Республики Беларусь). В основе возникновения у получателя ренты права пользования жилым помещением, переданным под ее выплату, лежит правовой титул — договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный на основании и в соответствии с нормами параграфа 4 главы 33 ГК Республики Беларусь. Это означает, что если по условиям договора пожизненного содержания с иждивением потребность получателя ренты в жилище удовлетворялась путем сохранения за ним права пользования этим жилым помещением, то он сохраняет это право при отчуждении жилого помещения, о чем следует указать в договоре, опосредующем такое отчуждение. Соответственно, в ситуации, описанной в части 2 п. 2 ст. 71 ЖК Республики Беларусь, следует ставить вопрос о признании договора, направленного на отчуждение жилого помещения, переданного под выплату ренты, незаключенным.

В п. 3 ст. 71 ЖК Республики Беларусь содержится правило, в соответствии с которым пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью гражданина, проживающего в жилом помещении на основании этого договора.

Положения п. 3 ст. 71 ЖК Республики Беларусь вызывают возражения.

Во-первых, в договоре пожизненного содержания с иждивением на стороне получателя ренты могут выступать несколько лиц. Следовательно, смерть одного из них не прекратит для другого (других) получателей ренты права пользования жилым помещением, в котором он (они) проживают на основании заключенного договора. Поэтому правильнее было бы говорить о том, что пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя ренты (или последнего из получателей ренты), проживающего в жилом помещении на основании этого договора.

Во-вторых, смерть получателя (получателей) ренты является, в соответствии с п. 1 ст. 576 ГК Республики Беларусь, основанием прекращения обязательства пожизненного содержания. Это означает, что в том числе произойдет и прекращение обязанности плательщика ренты по обеспечению потребности получателя ренты в жилище. В связи с этим некорректной, на наш взгляд, является сделанная в п. 3 ст. 71 ЖК Республики Беларусь оговорка о том, что смерть гражданина, проживающего в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, повлечет прекращение только права пользования этим жилым помещением — в данном случае произойдет прекращение всех обязательств по предоставлению пожизненного содержания.

Заключение. Анализ жилищного и гражданского законодательства, регулирующего порядок пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, позволяет утверждать о необходимости приведения положений ЖК Республики Беларусь в соответствие с положениями ГК Республики Беларусь в части регулирования выселения получателя пожизненного содержания из занимаемого жилого помещения, а также в части прекращения права пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением в связи со смертью получателя ренты.