

4. Сокращение затрат на закупку продукции у производителей и доведения ее до потребителей за счет повышения уровня экономического использования топлива, трудовых ресурсов и т.д.

Выполнение этих предложений значительно повысит получаемую прибыль на рассматриваемом торговом предприятии.

#### Список литературы

1. Официальный сайт Торговой сети «Радеж» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.radezh.ru> (дата обращения 07.02.2017.).

2. Филиппова Т.А. Пути повышения рентабельности предприятия //Т.А. Филиппова, Н.А. Мурзагалиева, З.Р. Кислякова //Актуальные региональные вопросы экономики и управления в условиях инновационной экономики материалы науч.-практ. конф. студентов: тезисы докладов ВПИ (филиал) Госуд. образов. учрежд. Выssh. професс. образования «ВолгГТУ»; М.К. Старовойтов (гл. редактор) 2016. – С.94-96.

УДК 347.472

### **БЕЗВОЗМЕЗДНОСТЬ В ДОГОВОРЕ ДАРЕНИЯ**

Халецкая Т.М., канд. юр. наук, доцент, доцент кафедры  
гражданско-правовых дисциплин

Белорусский государственный экономический университет  
г. Минск, Беларусь

В последнее время довольно частым явлением стало включение в договор дарения жилого помещения условия о сохранении за одаряемым права проживания в подаренном жилом помещении. Основным признаком договора дарения является его безвозмездный характер. Традиционно безвозмездность в договоре дарения понимается как отсутствие каких-либо встречных предоставлений со стороны одаряемого. Как же соотносится с безвозмездностью договора дарения условие о сохранении за одаряемым права проживания в жилом помещении, переданном по договору? Довольно необычную точку зрения по данной проблеме высказал И.В. Елисеев, утверждающий, что безвозмездность договора дарения «не означа-

ет, что одаряемый вообще свободен от любых имущественных обязанностей... возможно заключение договора дарения, связанного с обременением передаваемого имущества в пользу самого дарителя, что в конечном счете приводит к возложению на одаряемого определенных обязанностей по отношению к дарителю» [1, с. 114]. Ученый допускает возможность существования договора дарения «по которому даритель, отчуждая дом выговаривает себе право постоянного пользования одной из комнат. Корреспондирующая этому праву обязанность одаряемого является встречной по отношению к обязанности дарителя осуществить дарение, она обусловлена ею. Однако исполнение этой обязанности не охватывается «предоставлением» в традиционном смысле слова. Ведь даритель в результате исполнения договора не получает ничего нового, т.е. такого, что он не имел бы до и помимо договора» [1, с. 114]. По мнению А.А. Павлова, по договору дарения допускается возложение на одаряемого «обязанности в пользу дарителя... с тем условием, что исполнение этой обязанности должно производиться исключительно из предоставленного... Дарит квартиру и говорит: предоставь право проживать моему другу в одной из комнат» [2]. Автор объясняет свою позицию тем, что исполнение обязанности в данном случае происходит «за счет подаренного» [2]. Как видно из приведенных высказываний, сторонники подобного подхода допускают включение в договор дарения условия о проживании дарителя или третьего лица в переданном по договору жилом помещении, поскольку такое условие, относится не к обязанностям одаряемого (а, следовательно, не влияет на безвозмездный характер договора), а к объекту дарения. На наш взгляд, в подобном подходе есть серьезный недостаток, связанный с тем, что, если допустить, что, сохраненное за дарителем право проживать в переданном по договору жилом помещении, относится к имуществу, то следует говорить о наличии обременения этого имущества. На это указывал в своих работах В.В. Витрянский. В частности ученый отмечал, что в примерах, описанных И.В. Елисевым, речь идет о том, что переданное по договору дарения имущество «просто обременено соответствующими правами дарителя» [3, с. 334]. И это вполне логичный вывод, поскольку, во-первых, термин «обременение» в том значении, которое придает ему законодатель, относится именно к имуществу. Во-вторых, на

этот вывод наталкивают и рассуждения самого И.В. Елисеева который, рассматривая возможность включения в договор дарения условия о проживании дарителя в переданном жилом помещении, постоянно проводит аналогию с сервитутом, обременяющим подаренное имущество. В-третьих, на то, что право дарителя проживать в подаренной квартире является обременением, зачастую прямо указано в статьях тех авторов, которые разделяют мнение И.В. Елисеева: «при любом отчуждении квартиры в собственность третьих лиц право переходит, будучи обремененным правом «Дарителя» пожизненно проживать в квартире» [4]. Однако, несмотря на всю логичность подобного вывода, его нельзя признать верным, поскольку, в силу Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон) обременения, лежащие на недвижимом имуществе должны подвергаться государственной регистрации. Регистрация же подобного обременения законом не предусмотрена. Не дает ответа на вопрос о возможности включения в договор дарения жилого помещения условия о проживании в нем дарителя и правоприменительная практика. Например, судебной коллегией по гражданским делам областного суда рассматривалось по кассационной жалобе и кассационному протесту прокурора, гражданское дело о выселении из жилого помещения дарителя, имевшего на основании договора дарения право пользования этим помещением. В определении по данному делу была дана следующая оценка указанного права дарителя: «оспариваемое право пользования жилым помещением является самостоятельным видом ограниченного вещного права». Такой вывод суда вполне коррелирует с понятием ограниченных вещных прав, суть которых сводится к тому, что под ними понимаются закрепленные в нормативном порядке за определенными субъектами вещные права, содержание которых составляют правомочия, одноименные с правомочиями собственника, но более узкие по своему содержанию, однако противоречит законодательству. Все ограниченные вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации на основании ст. 8 Закона. Из материалов дела усматривается, что подобная регистрация не проводилась, да и не могла проводиться, поскольку регистрация подобного ограниченного вещного права указанным законом не предусмотрена. Рос-

сийская практика в решении данного вопроса вызывает еще большее недоумение. Так, в одном из решений Липецкого областного суда, рассматривающего дело по иску о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением и о его выселении, суд указал: «Довод о том, что спорная квартира была подарена не безвозмездно, а с условием того, что взамен ответчику будет предоставлено пожизненное право пользования и проживания в этой квартире, а поэтому истица взяла на себя встречное обязательство, что недопустимо при дарении, несостоятелен. Включение в договор пункта о сохранении права проживания ответчика в спорной квартире является допустимым и не свидетельствует о встречном предоставлении. Договор не становится возмездным от встречного предоставления, которое носит символический характер». В этой части решения судом делается два противоречащих друг другу вывода: с одной стороны, суд указывает, что включение в договор дарения подобного условия «не свидетельствует о встречном предоставлении», а с другой – признает это условие встречным предоставлением, не носящим символический характер. Далее, в этом же решении указано: «Право дарителя на проживание в отчуждаемой им по договору дарения квартире может являться встречным предоставлением, если сама по себе передача жилого помещения в дар поставлена в зависимость от этого предоставления, вместе с тем, в заключенном сторонами договоре имеется указание на его безвозмездность, право С. (даритель – прим наше) на проживание в отчуждаемой квартире действительно является элементом договора о безвозмездном пользовании имуществом, не являясь при этом встречным предоставлением. Таким образом, имеет место ситуация, когда в одном договоре содержатся элементы двух договоров, а поэтому договор дарения не противоречит требованиям действующего законодательства». Таким образом, суд, формулирует третий вывод – условие о проживании дарителя в переданной по договору дарения квартире, не является встречным предоставлением, а составляет элемент другого договора – договора безвозмездного пользования имуществом, включенного в договор дарения. Как видно из сказанного, суд так и не смог определиться с природой рассматриваемого условия договора дарения. В тоже время государственные органы РФ занимают иную позицию по рассматриваемому вопросу. Так, на

сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии содержится следующее разъяснение: «Безвозмездность – основной признак договора дарения. Одаряемый становится собственником имущества, не принимая на себя каких-либо обязанностей перед дарителем, который в свою очередь уступает право собственности одаряемому, не приобретая и не сохраняя какие-либо права на подаренное имущество... В связи с чем, также при заключении договора дарения жилого помещения включать условие о праве дарителя на сохранение прав проживания нельзя». На наш взгляд, подобный подход к решению вопроса о возможности включения в договор дарения жилого помещения условия о сохранении за дарителем права проживания в нем является единственно верным. Как уже было отмечено выше, безусловная безвозмездность договора дарения исключает всякую возможность включения в договор каких-либо условий, которые могут быть расценены как встречные, обязывающие одаряемого совершить какие-либо действия. Кроме того, такой вывод соответствует положениям ч. 2 п. 1 ст. 543 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), предусматривающей, что при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные п. 2 ст. 171 ГК («Недействительность мнимой и притворной сделок»). В данном случае договор дарения, содержащий рассматриваемое условие должен быть признан притворным, а к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки должны быть применены относящиеся к ней правила.

#### Список литературы

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е.Ю. Валявина [и др.] ; под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – Т. 2. – 720 с.
2. Гражданское право. Лекции Андрея Анатольевича Павлова [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа : <http://www.studfiles.ru/preview/6267108/page:13/>. – Дата доступа : 14.12.2016.
3. Брагинский, М.И. Договорное право : в 3 кн. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2004. – Кн. 2. – 800 с.

4. Договор дарения и условие о праве пожизненного владения и пользования квартирой после его заключения [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.slugainternet.com/dogdarenie2-44.html>. – Дата доступа: 14.12.2016.

УДК 349.412.44 (476) (043.3)

**НАУЧНО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Хотько О.А., канд. юр. наук, доцент, доцент кафедры «Экономика и право»

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Беларусь

Главным инструментом познания и решения определенных вопросов науки выступает методология. Научное знание предполагается наиболее достоверным и объективным, поскольку включает применение особых методов, средств, способов. Методы отрасли права следует отличать от методов регулирования правовых отношений.

В учебной литературе по земельному праву обращается внимание на использование двух основных методов правового регулирования земельных отношений: императивного и диспозитивного. В специальных исследованиях ученые по разному оценивают преобладание одного метода на другим. Безусловно выдвинутые подходы свидетельствуют о продолжении разработок возможных новых способов экономического стимулирования деятельности субъектов при использовании земли.

Для земельного законодательства характерно одновременное применение запретительного и дозволительного способов правового регулирования, в связи с чем формируется достаточно жесткая модель поведения субъектов правоотношений. Правовое регулирование отношений по использованию земли так или иначе исходит