

Необходимо отметить, что бесспорное принятие еще не означает, что заказчик получил соответствующий законодательству и договору объект. Практика свидетельствует, что определенные виды дефектов в строительстве проявляются только в процессе эксплуатации объектов и во время приемки выявлены быть не могут. Заказчик вправе предъявлять претензии в том случае, когда выявленные недостатки еще не повлекли причинения ущерба, т. е. заказчик не обязан ждать наступления ущерба.

На подрядчике лежит обязанность устранения выявленных недостатков в результате работ, но при условии, если дефекты обусловлены ненадлежащим выполнением его обязательств. На практике могут возникнуть ситуации, когда недостатки являются следствием просчетов в предварительных работах, выполненных другим лицом; когда проектная документация, материалы были предоставлены заказчиком и т. п. Обязанность доказывания своей непричастности к недостаткам лежит при этом на подрядчике. Но подрядчик как специалист должен обращать внимание заказчика на ошибочность его указаний; проверять в рамках своих знаний получаемую проектно-сметную документацию и качество стройматериалов и т. п. В самых серьезных случаях он должен остановить работы и даже требовать расторжения договора.

Сам термин «гарантия» означает повышенные требования к качеству объекта, обладания им особыми свойствами, отсутствие которых влечет безусловную ответственность изготовителя независимо от вины.

В связи с тем, что в настоящее время на легальном уровне в Республике Беларусь понятия «качество строительных работ» и «гарантия качества» не закреплены, считаем необходимым для разрешения имеющихся противоречий закрепить на законодательном уровне определения данных терминов.

***Миранович Д. М.***

## **К ВОПРОСУ О ПРЕДМЕТЕ ДОГОВОРА ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ**

*Миранович Дарья Михайловна, студентка 3 курса Белорусского  
государственного университета, г. Минск, Беларусь,  
dariya.miranovich@mail.ru*

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Щемелёва Ирина  
Николаевна*

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК) договор энергоснабжения является видом договора купли-продажи. Особенности его правового регулирования в значительной степени предопределены спецификой предмета этого договора.

Исходя из легального определения договора энергоснабжения, содержащегося в ст. 510 ГК, можно сделать вывод, что предметом этого договора является такое материальное благо, ценность, как энергия.

В. Витрянский исходит из того, предметом договора энергоснабжения является энергия электрическая и тепловая, энергоносители (вещества, выделяющие энергию в процессе их использования (пар, газ), такие товары, как нефть, нефтепродукты, вода и другие товары, снабжение которыми осуществляется через присоединенную сеть.

В юридической литературе не утихает дискуссия об отнесении энергии к товару(вещи), который можно бы было купить или продать как объект права собственности. Принципиальным моментом здесь является то, что в ГК прямо не установлено, к какому виду объектов должна быть отнесена энергия, хотя ГК для правовой конструкции договора энергоснабжения исходит из признания энергии товаром.

Для разрешения данного спора в первую очередь нужно понять, что же такое энергия. Ю. Шемшученко считает, что энергия как фундаментальное естественно-научное понятие означает количественную меру движения материи или, что проще, способность выполнять работу. Специфика энергии как объекта договорных отношений заключается в том, что, во-первых, энергия не может быть обнаружена как вещь; во-вторых, ее невозможно, в отличие от других вещей (товаров), накапливать и хранить; в-третьих, процесс производства энергии, как правило, непрерывен и связан с ее транспортировкой и потреблением; в-четвертых, энергия при передаче потребляется и не может быть возвращена.

В связи с этим точка зрения об отнесении энергии и газа к вещам имела принципиальных противников. Так, немецкий правовед Л. Эннекцерус отказывался признавать энергию, электричество, тепло, права, их совокупность, предприятие и т. п. «вещью» именно в силу того, что им не присуща природа телесного предмета.

Авторитетным в данном вопросе считается мнение Д. Головкиной, что технологические свойства энергии определяют невозможность ее использования в качестве вещи во многих договорных конструкциях, таких как договор залога, аренды, а также невозможность осуществления ее правовой охраны с помощью тех же средств, которые используются для охраны вещей. Однако противоположным в данном вопросе считается мнение Ю. Гамбарова, что к числу вещей в юридическом смысле должны быть отнесены неощутимые вещи, как газ, пар, сжатый воздух и даже электричество, если они хранятся в каких либо помещениях или передаются по трубам и проводам, так как энергия – предмет, находящийся во внешнем мире с качествами ценности, оборотоспособности и самостоятельности.

Некоторые цивилисты предлагают решить указанную проблему через отождествление энергии с «особым, нетелесным имуществом, определенным родовыми признаками» (М. Н. Малейна, Е. Л. Осипчук). По мнению этих правоведов, электрическую энергию следует относить к такому объекту, как имущество с особым правовым режимом, который необходим в силу специфических свойств электрической энергии, не характерных для вещей.

Таким образом, цивилистам современности до сих пор не удалось закрепить энергию в одном ряду с вещами, так как в силу специфики свойств и качеств электрическая энергия не соответствует классическим представлениям о вещах.

**Монаков А. А.**

## **ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМОРАСЧЕТА ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

*Монаков Артем Александрович, студент 1 курса Белорусского государственного экономического университета, г. Минск, Беларусь ,  
artem100900@icloud.com*

*Научный руководитель: канд. юрид. наук Рудович Николай Иванович*

Развитие рынка недвижимости обусловило возможность граждан вступать в любые, не противоречащие закону договорные отношения, связанные с приобретением или отчуждением жилья. Сложность правового регулирования отношений с недвижимым имуществом обусловлена вовлечением в них чрезвычайно широкого круга субъектов.

Государственные органы, хозяйствующие субъекты и граждане заинтересованы в системном регулировании правоотношений на рынке недвижимости, в проведении компетентной правовой экспертизы правоустанавливающих документов, уточнении технических характеристик объекта недвижимости, проверке достоверности данных о лицах, проживающих в жилом помещении, а также в безопасности проведения расчетов, учитывая огромную стоимость объектов недвижимости.

Реализуя свои законные права и интересы участники гражданского оборота вступают в различные правоотношения между собой и заключают сделки. Ключевым моментом возмездной сделки с недвижимым имуществом является проведение расчетов: порядок и срок оплаты, выбор валюты расчетов и т. д. Тем не менее передача денег – это риск возможных имущественных потерь для обеих сторон сделки. В связи с этим продавец желал бы получить деньги до передачи правоустанавливающих документов на объект недвижимости, а покупатель, наоборот, расплатиться после получения правоустанавливающих документов на приобретаемое недвижимое имущество. Данная ситуация усугубляется в случае привлечения покупателем кредитно-банковских средств либо при предоставлении рассрочки платежа.

Конфликт интересов сторон в данной ситуации, по нашему мнению, можно разрешить посредством закрепления дополнительных гарантий для покупателя. Именно он рискует потерей денежных средств, в отличие от продавца, недвижимое имущество которого, как правило, в случае признания сделки недействительной проще вернуть законному собственнику.

При проведении расчетов по сделкам с недвижимостью стороны достаточно часто сталкиваются с проблемой определения валюты платежа.