

*Лунева Ю. И.*  
**РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ СУДОМ  
ВСЛЕДСТВИЕ НЕПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА:  
ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ**

*Лунева Юлия Игоревна, студентка 4 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, luneva200803mail.ru*

*Научный руководитель: доцент Сысуйев Т. В.*

Правом требовать расторжения договора аренды в судебном порядке вследствие непроведения капитального ремонта обладает как арендатор, так и арендодатель. Одним из основополагающих фактов, входящих в предмет доказывания по соответствующему иску, является факт, предопределяющий наличие у ответчика обязанности по проведению капитального ремонта. По общему правилу, такая обязанность вытекает из условия договора.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 590 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) расторжение договора аренды по требованию арендодателя возможно в случае непроведения капитального ремонта в установленные договором сроки, а при отсутствии указания на срок – в разумные сроки. Таким образом, при отсутствии в договоре указания на конкретные сроки проведения капитального ремонта последний должен быть проведен в разумный срок. Норма п. 2 ст. 295 ГК устанавливает, что в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, обязательство должно быть исполнено в срок не более 7 дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена актами законодательства, соглашением сторон или не вытекает из существа обязательства. Если сторона договора аренды предъявит другой стороне требование о проведении капитального ремонта, то такой ремонт очевидно не может быть произведен в 7–дневный срок, т. е. из существа данного обязательства вытекает заведомая невозможность его исполнения в срок, установленный в п. 2 ст. 295 ГК.

Определение разумного срока также важно для оценки соблюдения досудебного порядка урегулирования спора. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ч. 3 ст. 590 ГК).

Таким образом, определение разумного срока проведения капитального ремонта необходимо: 1) для установления факта неисполнения стороной соответствующего обязательства; 2) для досудебного урегулирования спора по иску арендодателя. При оценке разумности срока проведения капитального ремонта необходимо учитывать совокупность фактов: характер арендованного имущества, требования законодательства о его содержании, технические нормативы и правила его эксплуатации. Например, доказательством необходимости проведения капитального ремонта здания

будут являться результаты технических осмотров, оценки технического состояния зданий специализированными организациями. Кроме того, Строительные нормы СН 1.04.01–2020 «Техническое состояние зданий и сооружений» устанавливают периодичность капитального ремонта строительных конструкций и инженерных систем производственных зданий (например, ремонт полов из линолеума проводится раз в 5 лет). Суд исследует доказательства относительно разумного срока проведения капитального ремонта в совокупности, так как данное понятие является оценочным и конкретизируется в зависимости от вида арендуемого имущества.

Дискуссионным вопросом по данной категории дел является определение видов работ, выполняемых при капитальном ремонте. Рассмотрим данный вопрос на примере договора аренды зданий и сооружений. На практике часто смешиваются понятия «капитальный ремонт» и «текущий ремонт». Из анализа норм Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности можно сделать следующий вывод: капитальный ремонт требует составления и утверждения проектной документации, а в отношении текущего ремонта такое требование не закреплено, он выполняется на основании дефектного акта и сметы.

Таким образом, для проведения капитального ремонта необходимо наличие утвержденной проектной документации, в соответствии с которой он и должен осуществляться. По этой причине фактом, входящим в предмет доказывания, является также наличие утвержденной проектной документации.

Следовательно, в предмет доказывания по делу о расторжении договора аренды в связи с непроведением капитального ремонта входят факты, предопределяющие наличие у ответчика обязанности по его проведению, неисполнение данной обязанности в сроки, установленные в договоре, или в разумные сроки, наличие утвержденной проектной документации.

***Мамедова Ж. Р.***

## **СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСОБЕННОСТЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЗАБАСТОВКУ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ**

*Мамедова Жанна Руслановна, студентка 3 курса Белорусского  
государственного университета, г. Минск, Беларусь,  
Zannatamedova6@gmail.com*

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Постовалова Т. А.*

Право на забастовку не входит в рамки индивидуальных трудовых отношений, а выражает коллективную волю работников. В настоящее время данный институт недостаточно изучен.

Глава 36 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее – ТК) определяет процедуру разрешения коллективных трудовых споров, а также условия проведения забастовки. Забастовка – временный добровольный