

нарушения правил пользования жилым помещением, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (ст. 155 ЖК). По данному основанию собственник может быть лишен своего правового титула на жилое помещение, на что законодатель обратил внимание, поместив такую норму в специальную главу 27 раздела IV «Частный жилищный фонд», а не в главу, касающуюся общих положений о выселении граждан. Однако порядок самого отчуждения жилого помещения в ст. 155 не раскрывается, что может вызвать некоторые проблемы в правоприменительной практике.

Необходимо отметить, что ЖК Российской Федерации в ст. 29 предусматривает выселение собственника из жилого помещения за самовольное переустройство и (или) перепланировку. Некоторые российские ученые полагают, что введение данного предписания нецелесообразно, так как в гражданском законодательстве существует отлаженный правовой механизм решения возникающих споров по поводу причиненного ущерба указанными неправомерными действиями лица.

Таким образом, ЖК 2012 г. жестче урегулировал вопрос прекращения прав собственника на занимаемое жилое помещение. Так, добавлены «карательные» основания выселения собственника и отчуждения жилого помещения. Насколько новые нормы будут применимы и как отразятся на жилищных правоотношениях – покажет практика. Тем не менее жилищное законодательство должно не только отражать соответствующие правоотношения, но и способствовать их гармоничному развитию для обеспечения реализации важнейшего конституционного права на жилье.

СООТНОШЕНИЕ РЕСТИТУЦИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ С ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ ВСЛЕДСТВИЕ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ

Ю. Г. Судник, Белорусский государственный университет

Законодатель урегулировал вопросы недействительности сделок в главе 9 раздела I Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) «Общие положения», подчеркнув тем самым, что одно- и двусторонняя реституция, а также взыскание полученного в доход государства (недопущение реституции) – это основные правовые последствия признания сделки недействительной в случае ее полного либо частичного исполнения одной или обеими сторонами. Вместе с тем в п. 2 ст. 168 ГК определено и следующее правило: реституция как правовое последствие наступает в случае, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены ГК либо иными законодательными актами. Иные последствия по ГК – это возмещение реального ущерба и взыскание неосновательного обогащения по договорам. Обязательствам вследствие неосно-

вательного обогащения посвящена глава 59 раздела IV ГК «Отдельные виды обязательств». Указанные обязательства: 1) представляют собой как неосновательное приобретение (приращение), так и сбережение имущества (в широком понимании этого термина); 2) возникают при отсутствии правового основания, т. е. основание не предусмотрено ни законодательством, ни сделкой. Оно может отсутствовать изначально либо отпасть впоследствии; 3) обогащение осуществляется за счет другого лица. Возникновение обязательств может быть обусловлено как действиями приобретателя имущества, так и самого потерпевшего или третьих лиц. При наличии указанных трех условий правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения применяются и в случае возврата исполненного по недействительной сделке, поскольку иное не установлено законодательством и не вытекает из существа соответствующих отношений (ст. 972 ГК). В связи с этим закономерно возникает вопрос: каково соотношение реституционных требований и требований вследствие неосновательного обогащения? Указать это соотношение возможно лишь после определения принципов применения норм главы 59 ГК.

В литературе обосновываются следующие принципы: исключительности (преимущественное применение требований вследствие неосновательного обогащения перед иными требованиями); альтернативности (конкуренция кондикционных исков с другими видами исков); субсидиарности (дополнительное применение норм о неосновательном обогащении к иным требованиям); и независимости (самостоятельное применение требований вследствие неосновательного обогащения).

По нашему мнению, необходимо применять принципы субсидиарности и независимости, поскольку кондикция – это общая защитная мера, выполняющая или восполнительную функцию по отношению к гражданским правовым требованиям специального характера и применяемая субсидиарно, или резервную функцию при отсутствии специальных мер и применяемая самостоятельно. Именно поэтому при признании сделки недействительной и разрешении вопроса о соотношении реституционных требований и требований вследствие неосновательного обогащения вопрос о применении норм главы 59 ГК определяется по виду основного последствия недействительности сделки: при недопущении реституции нормы главы 59 ГК не применяются, так как реституционные требования как специальная мера не наступают; при одно- или двусторонней реституции, соответственно, применяются. Принцип же применения правил главы 59 ГК устанавливается, исходя из вида сделки: если сделка является односторонней, нормы главы 59 ГК применяются непосредственно (самостоятельно), так как глава 9 предусматривает последствия недействительности двусторонних и многосторонних сделок; если сделка является дву- или многосторонней, то названные нормы применяются субсидиарно.