

ких услуг и извлечение из нее доходов, если иное не предусмотрено законодательством.

Таким образом, представительство — важный процессуальный институт, содействующий надлежащей защите прав и интересов лиц, участвующих в судопроизводстве, и, следовательно, способствующий решению задач правосудия. Следует отметить, что договорное представительство на практике имеет ряд спорных вопросов. Во-первых, в Гражданско-процессуальном кодексе Республики Беларусь не определен момент возникновения полномочий представителя в гражданском процессе. Во-вторых, законодательством допускается участие в гражданском процессе неквалифицированных лиц, представляющих интересы сторон в суде на основе доверенности, что создает неравные условия для лиц, оказывающих профессиональную юридическую помощь.

А.В. Ковалёв

ГГУ им. Ф. Скорины (Гомель)

ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ПРИ ПРИЗНАНИИ СУДОМ СДЕЛОК НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ

Конституция Республики Беларусь провозглашает человека, его права, свободы и гарантии их реализации высшей ценностью общества.

В соответствии со ст. 21 Конституции Республики Беларусь обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь является высшей целью государства. Установлено, что каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение условий, необходимых для этого. К числу конституционных прав граждан Республики Беларусь относится также право на жилище. В Конституции Республики Беларусь заложено, что гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством.

На сегодняшний день одним из распространенных способов реализации гражданами своих жилищных прав является покупка жилого помещения. Однако практика показывает, что не во всех случаях права покупателя защищены надлежащим образом. Речь идет о возможном признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным.

Так, судом Железнодорожного района г. Гомеля был признан недействительным договор купли-продажи квартиры, подписанный представителем А, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, с гражданином Б, выступающим на стороне покупателя. Основанием для вынесения решения явилось установление судом факта

отсутствия у представителя полномочий на совершение сделки, поскольку собственник квартиры на момент оформления доверенности отбывал наказание в местах лишения свободы, поэтому не имел возможности явиться к нотариусу для оформления доверенности.

Руководствуясь ст. 168, 169, 184 Гражданского кодекса Республики Беларусь, суд применил двустороннюю реституцию, а именно: квартиру возвратил в собственность гражданину А, а в пользу покупателя присудил возврат уплаченной суммы денег с гражданки Я, выступавшей по договору представителем. Однако деньги ответчицей были израсходованы, поэтому фактически возврат не был произведен. Кроме того, за период, прошедший с момента оформления договора купли-продажи, цены на квартиры резко подскочили, и даже при наличии возврата добросовестный приобретатель не сумел бы решить свой жилищный вопрос, используя полученную компенсацию.

Таким образом, в данном случае имеет место конфликт прав и интересов покупателя и продавца. С одной стороны, закон защитил права лица, освободившегося из мест лишения свободы, а с другой — не менее добросовестный участник гражданского оборота (покупатель) потерял как деньги, так и жилье, поскольку над ним нависла реальная угроза быть выселенным без предоставления другого жилого помещения.

Учитывая, что гражданское право относится к числу частноправовых отраслей законодательства, предполагающих закрепление равных возможностей для защиты прав в случае их нарушения, не ставя цели умалить права собственника, необходимо искать пути и способы защиты прав добросовестного приобретателя.

К числу способов защиты прав граждан в приведенных ситуациях можно отнести формирование органами юстиции некоего гарантийного фонда, предназначенного для возмещения убытков, причиненных ошибками, допущенными нотариусами при совершении нотариальных действий, за счет взыскиваемых ими нотариальных тарифов по аналогии с нормами Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Целесообразность внедрения такого института диктуется также установлением единообразных гарантий при совершении сделок частными, государственными нотариусами либо государственными регистрационными Агентствами по государственной регистрации и земельному кадастру.

А. Кожемякина

МГОУ (Москва)

ИЗБИРАТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА В РОССИИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

Избирательная система — один из важнейших политико-правовых институтов конституционного права. Проблемы теории избирательной

28