

дельца помимо их воли. К выбывшим помимо воли можно отнести жилые помещения по недействительным сделкам, совершенным, в частности, гражданином, признанным недееспособным (ст.172 ГК), не способным понимать значение действий и руководить ими (ст.177 ГК), под влиянием обмана (ст.180 ГК).

В результате расторжения сделки приобретателю возмещаются понесенные расходы, а законному владельцу будет возвращена его собственность. Расходы подлежат возмещению за счет стороны, которой уплачено или с которой причитается по недействительной сделке. Если расходы приобретателя превышают эту сумму, то разница взыскивается со стороны, виновной в недействительной сделке.

В мире разработаны множество путей для разрешения этой проблемы. В их основе лежат две базовые системы регистрации недвижимости. Первая регистрируется только сделка, а не права. Чтобы покупатель был уверен в том, что не лишится прав собственности или получит достойную финансовую компенсацию, он нанимает страховую компанию, которая проверяет всю имеющуюся информацию по предыдущим сделкам и права всех собственников, а затем страхует титул. Вторая система — регистрация прав (регистрируются права, а не документы, и если они зарегистрированы, то гарантируются государством).

В законодательстве ряда стран есть специальное понятие — “добросовестный приобретатель недвижимого имущества”. Лицо — добросовестный приобретатель, зарегистрировавший право собственности, в случае любого казуса не теряет прав собственности. Тот же, кто незаконно лишился имущества, получает компенсацию от стороны, нанесшей ущерб, или от государства. По сути это государственное страхование. Оно бесплатное. Когда человек регистрирует свое право, он платит небольшую сумму, которая идет на компенсацию этих ущербов.

В Республике Беларусь регистрируются и права, и сделки. Но при этом по закону государство берет на себя только риски ошибок регистраторов. Регистрация является и информационной базой, на ее основе можно доказывать право собственности на недвижимое имущество в суде. Эта система сделала рынок более прозрачным, так как благодаря ей можно узнать об обременениях недвижимости. Однако в настоящее время требуется разработка серьезного финансового механизма для компенсации ущерба добросовестному приобретателю.

А.П. Малашко
БГЭУ (Минск)

ИСЧИСЛЕНИЕ УБЫТКОВ В СЛУЧАЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПОСТАВКИ

В случае расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства одной из сторон другая сторона вправе требовать полного

возмещения причиненных ей убытков. Последние могут определяться в соответствии со ст. 14, 364 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) либо в порядке, урегулированном ст. 494 ГК, которая предусматривает так называемый абстрактный метод расчета убытков.

При применении абстрактного метода определения убытков не требуется устанавливать точное соответствие между размером причиненных убытков и суммой возмещения. Объем фактических имущественных потерь не подсчитывается, а определяется условно — через разницу цен. В частности, если после расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства контрагентом не совершена сделка взамен расторгнутого договора, а на товар имеется текущая цена, потерпевшая сторона может предъявить требование о возмещении убытков в виде разницы между ценой по договору и текущей.

Этот метод позволяет определить минимум убытков, которые понесены кредитором вследствие нарушения договора другой стороной.

В п. 4 ст. 494 ГК предусмотрено, что взыскание абстрактных убытков не освобождает сторону, нарушившую обязательство, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне, на основании ст. 14 ГК. По нашему мнению, норма п. 4 ст. 494 ГК сформулирована некорректно, и это может стать причиной неправильного толкования и применения указанной нормы на практике. Закон не конкретизирует, какие убытки следует считать “иными” — реальный ущерб, упущенную выгоду или оба вида убытков, предусмотренных ст. 14 ГК.

Проблема заключается в том, что с учетом восстановительной природы санкции “возмещение убытков” абстрактные убытки в сумме с “иными” не должны превысить убытки кредитора от нарушения договора.

Полагаем, что при применении п. 4 ст. 494 ГК на практике необходимо учитывать две ситуации.

Во-первых, если после расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства покупателем текущая цена упала, то для продавца правило об абстрактных убытках позволяет установить минимум упущенной выгоды. Тогда под иными убытками необходимо понимать прежде всего реальный ущерб. Но не только.

Если упущенная выгода данного кредитора превышает минимальные (стандартные) для подобных случаев потери, к “иным убыткам” можно отнести и упущенную выгоду, определенную на основании ст. 14, 364 ГК, в части, не покрытой абстрактными убытками.

Во-вторых, если после расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства продавцом покупатель не совершил заменяющую сделку, а текущая цена на товар выше, чем та, которая предусмотрена расторгнутым договором, то для покупателя правило об абстрактных убытках позволяет установить минимум расходов, которые ему придется произвести для восстановления нарушенного права. Следовательно, по п. 4 ст. 494 ГК одновременно с абстрактными убытками покупатель может взыскать упущенную выгоду по ст. 14 ГК и реальный ущерб в части, не покрытой абстрактными убытками.

С целью выработки единообразного подхода к применению на практике ст. 494 ГК предлагаем внести соответствующие дополнения в постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 23.12.2004 г. № 13 “О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Республики Беларусь о договоре поставки”.

И.А. Маньковский
БГЭУ (Минск)

ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ: ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ИЛИ НОРМОТВОРЧЕСТВО

Согласно норме ст. 3 ГК постановления пленума ВХС являются нормативными правовыми актами, изданными в пределах его компетенции по регулированию гражданских отношений, установленной Конституцией Республики Беларусь и принятыми в соответствии с ней иными законодательными актами. Приведенная норма в полной мере реализуется на практике. Пленумом ВХС например, приняты следующие постановления, содержащие нормы гражданского права:

– постановление от 16.12.1999 г. № 16 (по состоянию на 6 апреля 2005 г.), которым соблюдение условия о государственной регистрации сделки отнесено к соблюдению формы договора, что не соответствует требованиям нормы, закрепленной в ст. 166 ГК;

– постановление от 21.01.2004 г. № 1 (по состоянию на 6 апреля 2005 г.), которым ответственность за неисполнение денежного обязательства, предусмотренная нормой ст. 366 ГК, признана самостоятельным видом ответственности, что однозначно из норм ГК не следует (например, в юридической науке высказывается точка зрения о том, что указанная ответственность является законной неустойкой).

Вне сферы экономического оборота пленумами Верховного Суда Республики Беларусь и Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь принято совместное постановление № 4/3 от 22 июня 2000 г. (по состоянию на 25 марта 2004 г.), в котором изменена установленная нормами ГПК подведомственность дел (см. решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 12.07.2001 г. № Р—124/2001).

Возникает вопрос о соответствии нормы ст. 3 ГК в части предоставления ВХС полномочий по регулированию гражданских отношений Конституции Республики Беларусь и законодательным актам, устанавливающим виды нормативных правовых актов на территории Республики Беларусь, порядок их действия, толкования и систематизации.

Так, согласно норме ст. 2 Закона Республики Беларусь от 10.01.2000 г. “О нормативных правовых актах Республики Беларусь” постановления