

КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАЕМ

Как правило, предметом договора займа являются денежные средства. Также законодательство позволяет заключать договоры займа, предметом которых являются различные товарно-материальные ценности. Кроме того, в случаях, когда имеет место несовпадение даты поставки товара (выполнения работ, оказания услуг) и их оплаты, отношения сторон могут квалифицироваться как коммерческий заем.

Институт коммерческого займа является новеллой для белорусского гражданского законодательства. По сути названный вид займа выступает формой краткосрочного финансирования.

К коммерческому займу относятся гражданско-правовые обязательства, предусматривающие отсрочку или рассрочку оплаты товаров, работ или услуг, а также предоставление денежных средств в виде аванса или предварительной оплаты. Таким образом, коммерческим займом может считаться всякое несовпадение во времени встречных обязанностей по заключенному договору, когда поставляются товары (оказываются услуги, выполняются работы) ранее их оплаты либо, наоборот, платеж производится ранее передачи товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В чем же основные преимущества коммерческого займа? Это прежде всего — его доступность и простота, обусловленные тем, что финансирование осуществляется непосредственно самими участниками производства и реализации товаров, работ, услуг. Отсутствует необходимость прибегать к банковскому кредиту, который является не только более дорогостоящим, но и более трудоемким для получения. Кроме того, он влечет за собой изъятие из оборота кредитополучателя определенного имущества (в частности, при залоге как способе обеспечения исполнения обязательства). Однако вместе с тем на сегодняшний день сложно говорить об активном использовании в Беларуси рассматриваемого вида займа именно в том виде, в котором он предусмотрен в Гражданском кодексе. Положение законодательства о том, что на данный институт распространяются общие нормы о займе, порождает ряд практических вопросов. Основные из них — связанные с применением правил о платности займа и предъявляемыми требованиями к форме договора займа.

Анализ мнений, существующих в юридической литературе, позволяет утверждать, что в отличие от других видов займа, коммерческий производится не по самостоятельному договору, а во исполнение обязательств, вытекающих из других договоров. Он неразрывно связан с тем договором, условием которого является и в большинстве случаев осуществляется без специального юридического оформления, будучи включенным в качестве одного из условий в основной договор. В данном случае

речь идет о смешанных договорах, в которых соединяются основное обязательство, характерное для этого рода договора, и коммерческий заем.

Использование коммерческого займа возможно и при осуществлении внешнеторговых операций. Одной из возможных целей заключения соответствующих договоров является уход от завышения таможенной стоимости ввозимых в Республику Беларусь товаров. Тем не менее законодательство в данном случае соблюдается, поскольку, во-первых, нормативные правовые акты Государственного таможенного комитета детально регламентируют порядок определения стоимости товаров, и, если их требования соблюдены, то говорить о занижении таможенной стоимости товаров не приходится; во-вторых, при осуществлении такой операции с суммы процентов необходимо будет уплатить налог на доходы нерезидента, если он не получил в установленном порядке освобождения от уплаты налогов.

Д.П. Макаревич
БГЭУ (Минск)

ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИБРЕТАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь право собственности на возведенное жилое помещение возникает с момента его государственной регистрации (п. 2 ст. 220 ГК), а право собственности приобретателя жилого помещения по договору — с момента государственной регистрации договора (п. 2 ст. 224 ГК, п. 2 ст. 529 ГК).

Согласно п. 1 ст. 283 ГК, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем добросовестный приобретатель не знал и не мог знать, то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Таким образом, действующее законодательство и система регистрации не дают полной гарантии добросовестному приобретателю. Он в течение срока исковой давности после заключения сделки может лишиться права на приобретенную недвижимость.

По постановлению пленума Верховного Суда от 26.03.2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения», если лицо, к которому перешло жилое помещение по недействительной сделке, произвело его отчуждение добросовестному приобретателю, истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя допускается только при наличии оснований, предусмотренных п. 1 ст. 283 ГК, в том числе когда это помещение выбыло из владения собственника или вла-