

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 помещений», 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-

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 небесплатное. 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