

(принцип неотчуждаемости), как и *res sacrae* в Римском праве. Право распоряжения другим имуществом ставится в зависимость от ряда условий, в том числе разрешения собора епископов. Поэтому для стабильности церковно-имущественных отношений нормы гражданского права должны иметь отношение к церковному имуществу постольку, поскольку не противоречат церковным канонам. Кроме того, актуальной во все времена является проблема рецепции светским правом некоторых принципиальных положений канонического права, в частности, принципа неотчуждаемости церковного имущества богослужебного назначения.

С.П. Юрашевич

БГЭУ, Минск

ПРОБЛЕМА КВАЛИФИКАЦИИ ДОГОВОРА В СВЯЗИ С НЕСОБЛЮДЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЯ О ЕГО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Квалификация договора в связи с несоблюдением требования о его государственной регистрации имеет немаловажное значение, поскольку от этого зависит наступление соответствующих правовых последствий. Причем эти последствия могут иметь различный по своей сути характер.

Согласно ст. 166 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

В то же время пункт 3 ст. 403 ГК предусматривает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами. И если в приведенной норме содержится оговорка об ином, что дает возможность все же применять в приоритетном порядке установленные ст. 166 ГК последствия несоблюдения требования о государственной регистрации, то уже, например, пункт 2 ст. 622 ГК такую оговорку не содержит. Из приведенных положений ГК усматривается очевидная коллизия.

В юридической литературе данная ситуация не оставлена без внимания: высказываются различные точки зрения по вопросу о последствиях отсутствия государственной регистрации договора; в случаях, когда такая регистрация предусмотрена законом.

Одни считают, что отсутствие государственной регистрации договора влечет ничтожность такой сделки. Другие придерживаются

мнения о том, что в отношении сделок с недвижимостью при несоблюдении требования об их государственной регистрации фактически отсутствуют необходимость и возможность применения к последним последствий недействительности, ибо здесь Гражданский кодекс указывает на недействительность сделок, которые еще не заключены.

В связи с изложенным необходимо констатировать, что в настоящее время однозначной оценки данная проблема не имеет, что порождает противоречивую судебную практику по аналогичным делам.

Так, в российской арбитражной практике в подобных ситуациях чаще всего решения выносятся, исходя из того, что незарегистрированные договоры рассматриваются как незаключенные. Судебная практика в Республике Беларусь в ситуациях, когда не соблюдено требование о государственной регистрации договора, идет по пути применения ст. 166 ГК, т.е. такие договоры рассматриваются как недействительные, а именно, как ничтожные.

Несмотря на то, что в Республике Беларусь судебная практика складывается именно таким образом, среди белорусских судей все же нет однозначного мнения. При этом отмечается, что имеется противоречие между указанными выше нормами, которое необходимо устранить путем внесения соответствующих изменений в ГК.

Выражая собственную точку зрения по данной проблеме, считаем возможным согласиться с суждением, согласно которому договор, подлежащий государственной регистрации и не прошедший данной процедуры, следует квалифицировать как незаключенный. При этом приоритет должен отдаваться положениям ГК о договорах как специальным по отношению к положениям ГК о сделках как общим. Для этого действительно ГК нуждается в некоторых изменениях. Например, можно предложить следующее: в пункте 3 ст. 403 ГК слова «если иное не предусмотрено законодательными актами» заменить словами «если для отдельных видов договоров иное не предусмотрено законодательными актами», а пункт 1 ст. 166 ГК изложить в следующей редакции: «Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки, если иное не предусмотрено законодательными актами, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной».