

МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Пункт 1 ст. 895 Гражданского Кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) позволяет сделать вывод о том, что по моменту заключения договор доверительного управления имуществом является реальным, т.е. считается заключенным с момента передачи вверителем имущества во владение доверительному управляющему. Об этом свидетельствует конструкция правовой нормы, в соответствии с которой одна сторона «передает» имущество другой стороне, а не «обязуется передать», как это происходит при определении консенсуальных договоров.

В соответствии с п. 2 ст. 900 ГК договор доверительного управления недвижимым имуществом подлежит государственной регистрации, а согласно п. 3 ст. 403 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации.

В связи с изложенным возникает вопрос: с какого момента договор доверительного управления недвижимым имуществом будет считаться заключенным — с момента передачи имущества или с момента государственной регистрации? Какие правовые последствия влечет непередача имущества во владение доверительному управляющему, если договор будет надлежащим образом зарегистрирован?

Анализ и сопоставление положений п. 1, п. 2 и п. 3 ст. 403 ГК позволяет сделать вывод о том, что договор, связанный с передачей имущества как условием его заключения и подлежащий государственной регистрации, будет считаться заключенным в момент государственной регистрации, а не в момент передачи имущества.

Таким образом, если договор доверительного управления недвижимым имуществом будет надлежащим образом зарегистрирован, а вверитель впоследствии откажется передать имущество, то договор на основании п. 3 ст. 403 ГК необходимо признать заключенным, а при определении его дальнейшей юридической судьбы руководствоваться положениями ч. 5 п. 1 и п. 2 ст. 907 ГК.

На наш взгляд, в данном случае нет оснований считать договор доверительного управления заключенным ввиду отсутствия одного из условий возникновения отношений по доверительному управлению — передачи имущества, а соответственно, нет оснований и для применения норм ГК, предусматривающих порядок прекращения договора доверительного управления имуществом.

Такое решение возможно тогда, когда был зарегистрирован не только договор доверительного управления имуществом, но и возникшее на основании такого договора право доверительного управления (несмотря на то, что договор считается заключенным с момента регистрации дого-

вора, а не возникшего на его основе права). Тем более, согласно п. 69 Перечня административных процедур, осуществляемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578, для регистрации возникновения такого права необходимо предоставить передаточный акт или иной документ, подтверждающий передачу объектов недвижимого имущества в доверительное управление.

Подводя итог сказанному, можно сделать вывод о том, что разрешение противоречий, связанных с определением момента заключения договора доверительного управления недвижимым имуществом, возможно внесением изменений и дополнений в ст. 900 ГК, предусматривающих сложный состав юридических фактов, которые определяют момент заключения договора, — передачу имущества и государственную регистрацию.

*Ю.И. Ковалевская, канд. юрид. наук
БГЭУ (Минск)*

ПРАВОВАЯ РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ БССР 1964 г.

На протяжении всей истории советского наследственного права в законодательстве происходили постепенные изменения, соответствующие основным чертам экономических отношений, складывающихся на том или ином этапе развития советского общества. Так, уже в 1926 г. в Гражданском кодексе БССР 1923 г. была отменена норма о предельной стоимости наследственного имущества, в 1946 г. изменяется круг наследников по закону, вводятся очередность наследования, право представления, расширяется завещательная свобода, отменяется деление наследников на присутствующих и отсутствующих, для несовершеннолетних детей и нетрудоспособных наследников вводится обязательная доля (не менее чем то, что они могли получить по закону), а также происходят некоторые другие изменения.

В этой связи Гражданский кодекс БССР 1964 г. (далее — ГК, Кодекс) стал определенным итогом деятельности по совершенствованию норм наследственного права. Перед разработчиками Кодекса стояла задача, опираясь на нормы Основ гражданского законодательства 1961 г., создать закон, отвечающий современным потребностям, учитывающий проверенные временем положения ГК БССР 1923 г. и других нормативных правовых актов, судебную практику, а также научные разработки советских ученых.