

14. Бакиновская, О. А. Хозяйственное право : учеб. пособие / О. А. Бакиновская, И. А. Шарапа, Ю. А. Амелъченя. — Минск : Изд-во Гревцова, 2010. — 416 с.
Bakinovskaya, O. A. Hozyaystvennoe pravo [Business Law] : ucheb. posobie / O. A. Bakinovskaya, I. A. Sharapa, Yu. A. Amelchenya. — Minsk : Izd-vo Grevtsova, 2010. — 416 p.
15. Гражданское право : учеб. : в 2 т. / В. С. Ем [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2010. — Т. 1. — 958 с.
Grazhdanskoe pravo [Civil law] : ucheb. : v 2 t. / V. S. Em [i dr.] ; otv. red. E. A. Sukanov. — M. : Statut, 2010. — T. 1. — 958 p.
16. Карпов, М. С. Гражданско-правовые меры оперативного воздействия : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. С. Карпов. — М., 2003. — 171 л.
Karpov, M. S. Grazhdansko-pravovyye меры operativnogo vozdeystviya [Civil measures of operative influence] : dis. ... kand. yurid. nauk : 12.00.03 / M. S. Karpov. — M., 2003. — 171 l.

SIARHEI MUKHIN

**SELF-DEFENSE OF BUSINESS ENTITIES
 IN THE REPUBLIC OF BELARUS**

Author affiliation. *Siarhei MUKHIN (i-96-s-96-i@yandex.by), Belarusian State Economic University (Minsk, Belarus).*

Abstract. The article discusses the features of self-defense of the rights of economic entities. The notion of «self-defense of civil rights» is considered on the basis of existing legislation and opinions of various authors, as well as in the context of such concepts as «jurisdictional» and «non-jurisdictional» forms of civil rights defence. Conclusions are drawn about the essence of the concept of «self-defense of civil rights» and the characteristics of the concept of «self-defense of the rights of economic entities», based on which the author's definition of these concepts is given.

Keywords: self-defense of civil rights, economic entity, forms of protection of civil rights; methods of protection of civil rights.

UDC 347.191

*Статья поступила
 в редакцию 10.12. 2014 г.*

А. Е. КОВАЛЕВИЧ

**МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА
 ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
 НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Статья посвящена вопросу определения момента, с которого договор доверительного управления недвижимым имуществом, подлежащий государственной регистра-

Алена Евгеньевна КОВАЛЕВИЧ (alena kovalevich@yandex.ru), аспирантка кафедры гражданско-правовых дисциплин Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).

ции и связанный с передачей имущества, считается заключенным. Автором рассмотрены особенности государственной регистрации договора доверительного управления недвижимым имуществом и имуществом, приравненным к недвижимому, нормами законодательных актов, а также последствия, наступающие для сторон в случае отказа вверителя от передачи недвижимого имущества после государственной регистрации договора.

Ключевые слова: доверительное управление, недвижимое имущество, государственная регистрация.

УДК 347.133.86 (476)

Проблему определения момента заключения договора, подлежащего государственной регистрации, и связанные с этим вопросы признания сделки незаключенной или недействительной, нельзя назвать достаточно изученными. В той или иной степени данной тематике были посвящены работы отечественных (О. А. Бакиновская, Ю. А. Амельчя, Е. И. Шулейко) и российских (И. А. Павлова, Е. В. Тресцова, М. С. Огородников, Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова, В. А. Кияшко, Е. Ю. Ширинская) правоведов. Однако единства во взглядах исследователей по указанному предмету нет в связи с нечеткостью формулировок законодательства, определяющих такие понятия, как момент заключения договора, государственная регистрация, незаключенный договор, недействительный договор.

Определение момента заключения договора доверительного управления недвижимым имуществом — вопрос еще более сложный и неоднозначный, так как заключение договора доверительного управления имуществом непосредственно связано еще и с передачей имущества вверителем доверительному управляющему.

Цель настоящей статьи — определить момент, с которого договор доверительного управления недвижимым имуществом следует считать заключенным. Для этого будут рассмотрены особенности государственной регистрации договора доверительного управления недвижимым имуществом и имуществом, приравненным к недвижимому, нормами законодательных актов, а также последствия, наступающие для сторон в случае отказа вверителя от передачи недвижимого имущества после государственной регистрации договора.

Сделки с недвижимым имуществом в силу п. 1 ст. 165 Гражданского кодекса (ГК) Республики Беларусь подлежат государственной регистрации, а соответственно договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 403 ГК) [1]. В отношении договора доверительного управления недвижимым имуществом аналогичная норма содержится в п. 3.3 ст. 9 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — Закон о государственной регистрации недвижимого имущества) [1].

В то же время определение договора доверительного управления имуществом, содержащееся в п. 1 ст. 895 ГК, позволяет предположить, 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 заключении консенсуальных договоров. Такая позиция законодателя обусловлена предметом договора, в качестве которого выступает комплекс

услуг, оказываемый доверительным управляющим посредством совершения юридических и фактических действий, что само по себе невозможно без передачи имущества в фактическое владение.

Анализ и сопоставление положений п. 1–3 ст. 403 ГК позволяет сделать предположение о том, что гражданское законодательство наряду с реальными и консенсуальными договорами выделяет особый вид договоров, момент заключения которых связан с государственной регистрацией. Е. И. Шулейко, например, предлагает называть такие договоры региструмальными (от лат. *registrum* – регистрация) [2].

В то же время п. 1 ст. 166 ГК предусматривает, что несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность, и такая сделка считается ничтожной [3].

Складывается противоречивая ситуация: непередача имущества в доверительное управление влечет признание сделки незаключенной, а отсутствие государственной регистрации ведет к тому, что такая сделка будет одновременно и незаключенной (в силу п. 3 ст. 403 ГК), и недействительной (п. 1 ст. 166 ГК) [3].

В соответствии с постановлением Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28.10.2005 г. № 26 при разрешении хозяйственными судами споров о недействительности сделок следует разграничивать недействительные договоры от незаключенных, т. е. таких договоров, в которых отсутствуют установленные законодательством условия, необходимые для их заключения, в том числе когда не передано имущество, если для заключения договора требуется его передача. Последствия недействительности сделки к незаключенному договору не применяются [4].

Исходя из этого незаключенный и недействительный договоры являются различными правовыми категориями. Соглашаясь с доводами И. Ю. Павловой, считаем верным утверждение о том, что «недействительность сделки может существовать только в отношении заключенного договора», т. е. «недействительность сделки исключает ее незаключенность» [5, 49–56].

В соответствии с п. 3 ст. 403 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами [3]. Однако оговорка «если иное не предусмотрено законодательными актами» позволяет сделать вывод о том, что в прямо предусмотренных законом случаях моменты заключения договора и его государственной регистрации могут не совпадать.

Так, например, п. 3 ст. 900 ГК прямо предусматривает недействительность договора доверительного управления имуществом в случае несоблюдения требования о его государственной регистрации. Данное положение дает основания полагать, что если имущество будет передано вверителем доверительному управляющему, но договор доверительного управления не будет зарегистрирован, то такой договор следует признать недействительным, а не незаключенным, с наступлением последствий, связанных с признанием сделки недействительной. Моментом заключения договора доверительного управления в таком случае следует признать момент передачи имущества.

Если же договор доверительного управления заключен в надлежащей форме, однако недвижимое имущество вверитель не передал и договор не был зарегистрирован, то такой договор, по всей видимости, является незаключенным.

Затруднения вызывает ответ на вопрос о том, какие последствия влечет непередача имущества во владение доверительному управляющему в случае

государственной регистрации такого договора. Можно ли считать в таком случае договор заключенным?

Учитывая отсылочный характер п. 2 ст. 403 ГК, при определении момента передачи вещи необходимо руководствоваться ст. 225 ГК, согласно которой передачей признается вручение вещи приобретателю (п. 1 ст. 225 ГК), равно как и передача товарораспорядительных документов (п. 3 ст. 225 ГК). Факт передачи недвижимого имущества во владение доверительному управляющему должен подтверждаться документально (подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче). Однако указанные документы необходимо представить только при государственной регистрации возникновения права доверительного управления (абзац 12, графа 3 подп. 22.3.48 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан) [6]. В то же время в соответствии с ч. 9 п. 2 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 г. № 16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров», договоры, которые являются основанием возникновения, перехода, прекращения подлежащих государственной регистрации прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, считаются заключенными не с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а с момента государственной регистрации договора [7]. Более того, согласно ч. 1 п. 5 ст. 10 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки [1].

Моменты государственной регистрации договора доверительного управления имуществом и государственной регистрации права доверительного управления по времени могут не совпадать, хотя законодательство не исключает такой возможности (п. 7 ст. 10 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества) [1]. Соответственно и момент государственной регистрации договора доверительного управления не всегда будет совпадать с передачей имущества.

В этой связи интересен вопрос о том, можно ли понудить вверителя, уклоняющегося от передачи имущества в доверительное управление и от государственной регистрации права доверительного управления, в случае если договор доверительного управления зарегистрирован надлежащим образом?

Однозначного ответа на данный вопрос в законодательстве не содержится, но сама конструкция норм ГК, касающихся доверительного управления имуществом, дает основания полагать, что на этот вопрос необходимо дать отрицательный ответ, так как в отличие от договоров, направленных на передачу имущества, договор доверительного управления является основанием для возникновения обязательств по оказанию услуг. Соответственно передача имущества в доверительное управление это не обязанность вверителя, а необходимое условие осуществления доверительного управления. По мнению С. А. Котухова и Е. А. Бевзюк, необходимость государственной регистрации договора доверительного управления не делает его консенсуальным [8].

В случае 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 необходи-

мо признать заключенным, а при определении его дальнейшей юридической судьбы руководствоваться положениями ч. 5 п. 1 ст. 907 ГК — прекращение договора доверительного управления имуществом в связи с отказом вверителя от договора при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения. Следовательно, при отказе вверителя передать имущество в доверительное управление после его государственной регистрации он должен будет фактически выплатить доверительному управляющему вознаграждение, предусмотренное договором, за доверительное управление, которого не было.

С одной стороны, такое положение представляется обоснованным, ввиду того, что в некотором смысле стабилизирует гражданско-правовые отношения, придавая им определенность. Это подтверждает и норма п. 1 ст. 68 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, в соответствии с которой регистратор при осуществлении государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом обязан проверить, совпадает ли содержание договора с действительными намерениями сторон [1].

С другой стороны, признание договора заключенным, когда имущество передано не было, противоречит сущности договора доверительного управления, так как у доверительного управляющего есть только право требовать выплаты вознаграждения за оказанные услуги по доверительному управлению, которые он может оказать только лишь тогда, когда имущество будет передано ему во владение, а право доверительного управления зарегистрировано надлежащим образом.

Такой же неоднозначной является и ситуация, когда объектами доверительного управления выступают суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», которые не являются недвижимостью в силу природных свойств, а относятся к данной категории законодательством. Ввиду того, что нормы Закона о государственной регистрации недвижимого имущества не распространяют свое действие на вещи, приравненные к недвижимым (п. 2 ст. 3 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества) [1], то в таких случаях необходимо руководствоваться иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с ч. 3 ст. 29 Кодекса внутреннего водного транспорта Республики Беларусь (далее — КВВТ) все совершаемые в отношении судна сделки, влекущие изменение имущественных прав на судно, подлежат государственной регистрации и признаются действительными только с момента их регистрации в Государственном судовом реестре Республики Беларусь или судовой книге [9]. Передача судна в доверительное управление подлежит обязательной регистрации в Государственном судовом реестре Республики Беларусь или судовой книге (ч. 3 ст. 24 КВВТ) [9].

Однако ни в КВВТ, ни в иных нормативных правовых актах не содержится обязанность сторон договора доверительного управления по представлению в регистрирующий орган документов, подтверждающих факт передачи судна доверительному управляющему. А если учесть, что судно является недвижимостью условно (в силу указания на это закона), то вопрос передачи его во владение доверительному управляющему представляется несколько в ином свете.

Кроме того, в отличие от Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, который определяет, что государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом — юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки (п. 1 ст. 9 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества) [1], КВВТ указывает на то, что сделки считаются действительными с момента государственной регистрации (ч. 3 ст.

29) [9]. Отсюда следует вывод о том, что зарегистрированный договор доверительного управления судном является действительным, даже если имущество передано не было. Но можно ли считать такой договор заключенным? По всей видимости, да, если исходить из норм п. 3 ст. 403 ГК о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации [3].

Однако, на наш взгляд, решение данного вопроса должно зависеть от того, оформлена ли передача судна каким-либо документом, например передаточным актом. Если передача судна не была документально зафиксирована и судно фактически передано не было, то договор доверительного управления судна следует признать незаключенным, а государственную регистрацию такой сделки, равно как и передачу прав по ней, — недействительной. В случае, когда передача имущества была оформлена передаточным документом, а фактически судно передано не было, необходимо признать договор заключенным и руководствоваться положениями п. 5 ст. 907 ГК о прекращении договора доверительного управления в связи с отказом вверителя от договора при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения [3].

Примечателен в этой связи опыт Российской Федерации. В соответствии с п. 2 ст. 1017 ГК РФ передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество [10]. В п. 3 ст. 1017 ГК РФ установлено, что несоблюдение формы договора доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет недействительность договора [10]. В законодательстве РФ четко сформулировано, что государственной регистрации подлежит именно передача недвижимого имущества, а соответственно договор доверительного управления недвижимым имуществом считается заключенным с момента передачи имущества при условии, что такая передача удостоверяется государственной регистрацией.

В ч. 3 ст. 24 КВВТ также упоминается о том, что государственной регистрации подлежит передача судна в доверительное управление, однако с учетом норм ГК данное положение сводится к государственной регистрации договора доверительного управления и основанного на этом договоре права.

Подводя итоги сказанному, можно сделать вывод о том, что разрешение противоречий, связанных с определением момента заключения реального договора, подлежащего государственной регистрации, возможно уточнением позиции законодателя относительно статуса государственной регистрации: либо это акт подтверждения государством факта заключения договора и тогда договор должен считаться заключенным с момента государственной регистрации независимо от передачи имущества; либо договор считается заключенным с момента передачи имущества независимо от его государственной регистрации, которой подтверждается его действительность на предмет соответствия законодательству, волеизъявлению сторон и т. д.; либо признать существование самостоятельного вида (по моменту заключения) договора, предусматривающего сложный юридический состав — передачу имущества и государственную регистрацию.

Учитывая изложенное, особенно тот факт, что в любом случае вверителя невозможно понудить к передаче имущества даже после государственной регистрации сделки, представляется, что момент заключения договора доверительного управления недвижимого имущества непосредственно должен быть связан с передачей имущества доверительному управляющему. В этой связи считаем необходимым внести изменения и дополнения в законодатель-

ные акты, устанавливающие порядок государственной регистрации договора доверительного управления недвижимым имуществом, с указанием на необходимость предоставления заявителями документов, подтверждающих передачу такого имущества от вверителя доверительному управляющему.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.01.2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

2. *Шулейко, Е. И.* Вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества [Электронный ресурс] / Е. И. Шулейко // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

Shuleyko, E. I. Voprosyi pravovogo regulirovaniya oborota nedvizhimogo imuschestva [Issues of the legal regulation in the real estate market] [Elektronnyiy resurs] / E. I. Shuleyko // KonsultantPlyus. Belarus / ООО «YurSpektr», Nats. tsentr pravovoy inform. Rесп. Belarus. — Minsk, 2015.

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. ; в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

4. О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь, 28 окт. 2005 г., № 26 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

5. *Павлова, И. Ю.* Незаключенность или недействительность договора как последствия несоблюдения требований к форме и государственной регистрации договора / И. Ю. Павлова // Гос. и право. — 2005. — № 10. — С. 49—56.

Pavlova, I. Yu. Nezaklyuchennost ili nedeystvitelnost dogovora kak posledstviya nesoblyudeniya trebovaniy k forme i gosudarstvennoy registratsii dogovora [Invalidity of the contract as a consequence of non-compliance to the form and government registration of the contract] / I. Yu. Pavlova // Gos. i pravo. — 2005. — N 10. — P. 49—56.

6. Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс] : утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

7. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь, 16 дек. 1999 г., № 16 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

8. *Котухов, С. А.* Комментарий к Кодексу внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 года № 24-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] / С. А. Котухов, Е. А. Бевзюк ; под ред. С. Ю. Морозова // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «КонсультантПлюс». — М., 2015.

Kotuhov, S. A. Kommentariy k Kodeksu vnutrennego vodnogo transporta Rossiyskoy Federatsii ot 7 marta 2001 goda N 24-FZ (postateyniy) [Commentaries to the Code of Inland Water Transport of the Russian Federation on March 7, 2001 № 24-FZ (itemized)] [Elektronnyiy resurs] / S. A. Kotuhov, E. A. Bevzyuk ; pod red. S. Yu. Morozova // Konsultant Plyus. Rossiya / ЗАО «KonsultantPlyus». — M., 2015.

9. Кодекс внутреннего водного транспорта Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 24 июня 2002 г., № 118-З : принят Палатой представителей 29 мая 2002 г.: одобр. Советом Респ. 6 июня 2002 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2015.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : 26 янв. 1996 г., № 14-ФЗ : принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «КонсультантПлюс». — М., 2015.

ALENA KVALEVICH

**THE POINT OF CONCLUDING PROPERTY
INVESTMENT MANAGEMENT AGREEMENT**

Author affiliation. Alena KVALEVICH (alenakovalevich@yandex.ru), *Belarusian State Economic University (Minsk, Belarus)*.

Abstract. The article describes the point at which a property investment management agreement subject to government registration and involving transfer of property is considered concluded. The author discusses peculiarities of government registration of the investment management agreement for the real estate and property equated to immovable property under the legislative acts. The author also discusses the consequences which arise for the parties of the agreement in the event of intrustor's refusal to transfer property or real estate after the government registration of the agreement.

Keywords: trust management, real estate, government registration.

UDC 347.133.86 (476)

*Статья поступила
в редакцию 20.03. 2015 г.*

**ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР БГЭУ
представляет**

Матвейко, Н. П.

Квалиметрия и управление качеством продукции : учеб.-метод. пособие / Н. П. Матвейко, А. М. Брайкова, В. В. Садовский. — Минск : БГЭУ, 2015. — 102 с.

Цель учебно-методического пособия — оказание методической помощи студентам при изучении теоретической части курса «Квалиметрия и управление качеством», а также подготовка к практическим занятиям, контрольным работам и зачету.

Студентам специальностей 1-25 01 09 «Товароведение и экспертиза товаров», 1-25 10 14 «Товароведение и торговое предпринимательство», 1-54 01 03 «Физико-химические методы и приборы контроля качества продукции», а также магистрантам и аспирантам специальности 05 19 08 «Товароведение, экспертиза и безопасность непродовольственных товаров и сырьевых материалов», может быть полезно специалистам товароведных служб торговых организаций.