

УДК 347.214

Е. М. Сергеева, ассистент БГТУ**НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Некоторые письменные сделки подлежат нотариальному удостоверению и обязаны проходить государственную регистрацию (например, сделки с недвижимостью). Несоблюдение требований закона к форме сделки может в будущем привести к неблагоприятным последствиям, например, послужить основанием к признанию сделки недействительной.

The article is devoted to analyses of particulars of real estate transactions. Some documented transaction are to be notarized and must register with the government (eg. real estate). Failure to comply the form of the transaction may lead to the future adverse effects, for example, give the foundation to recognize the transaction invalid.

Введение. Недвижимое имущество в силу его высокой экономической ценности является особо значимым объектом гражданских прав. В целях защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом, контроля за использованием и охраной недвижимого имущества законодательством определена обязанность участников гражданского правооборота соблюдать установленную форму сделок.

Основная часть. Сделками в соответствии со ст. 154 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК РБ) признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Это целенаправленные, волевые действия участников сделки. Правовые последствия – возникновение прав и обязанностей, которые имели в виду стороны – влечет только та сделка, которая отвечает всем установленным законодательством условиям действительности: содержание сделки не противоречит законодательству; лица, участвующие в сделке, обладают необходимой дееспособностью; волеизъявления участников сделки отражают их подлинную волю; сделка совершена в форме, установленной законодательством или соглашением сторон. Нарушение любого из названных условий является основанием недействительности сделки. Заключение сделки предполагает волевое поведение физических и юридических лиц, направленное к субъектам сделки, другим участникам гражданского оборота и требующее поэтому внешнего выражения. Следовательно, особенное значение в гражданском праве имеет форма сделки, позволяющая уяснить суть правоотношений сторон.

Под формой сделки понимается способ, посредством которого волеизъявление сторон получает свое внешнее выражение и закрепление. Условия о форме сделки устанавливаются с учетом интересов как государства, так и самих участников.

Форма сделки определяется законодательством. Однако стороны, учитывая специфику своих взаимоотношений, могут установить более сложную форму сделки, чем предусмотрено законодательством, например совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др. (п. 3 ч. 1 ст. 161 ГК РБ). Вместе с тем соглашения об упрощении установленной законодательством формы сделки недействительны при совершении любых сделок [1].

В соответствии со ст. 159 ГК РБ, сделки совершаются устно или в письменной форме. Устная форма сделки является наиболее простой, она не предполагает необходимости материальной фиксации согласованной воли сторон. Более того, ч. 2 названной статьи допускает в отдельных случаях совершение таких сделок без осуществления их участниками даже устных переговоров, т. е. сделка считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку. В устной форме могут совершаться лишь те сделки, для которых законом не установлена письменная форма.

Сделки, требующие более определенного согласования и закрепления волеизъявлений участников, совершаются в письменной форме (простой или нотариальной). Сделка в простой письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или уполномоченными ими лицами. В простой письменной форме должны совершаться сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения):

- 1) юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законодательством размер базовой величины, если иное не предусмотрено законодательством.

Нотариальное удостоверение сделок осуществляется путем совершения на письменном

документе, соответствующем требованиям статьи 161 ГК РБ, т. е. представляющем собой одну из разновидностей письменной сделки, удостоверительной надписи нотариуса или должностного лица, имеющего право совершать такое нотариальное действие. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

1) указанных в законодательных актах;

2) предусмотренных соглашением сторон, хотя по законодательству для сделок данного вида эта форма не требовалась бы.

В соответствии с законом ряд сделок кроме оформления в простую письменную или нотариальную форму подлежит государственной регистрации. К таким сделкам относятся сделки с недвижимым имуществом. Ч. 1 ст. 131 ГК РБ указывает, что государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами. Наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества в случаях и порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РБ и законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Причем ч. 1 ст. 166 ГК РБ указывает, что несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Несоблюдение требований закона к форме сделки может в будущем привести к неблагоприятным последствиям, например, послужить основанием к признанию сделки недействительной. Действительными, порождающими юридические последствия, являются сделки, совершенные правоспособными и дееспособными лицами.

Сделки (договоры) с недвижимостью должны заключаться в простой письменной форме с указанием даты их заключения, а затем быть подписаны сторонами. После этого сделки подлежат государственной регистрации.

Договоры могут составляться гражданами (сторонами по договору) самостоятельно. Если проект договора представлен гражданами регистратору, то он должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству Республики Беларусь, указаны ли в договоре все существенные условия. Текст документов должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию сделки числа и сроки обозначены хотя бы один раз словами, а наименования юридических лиц приведены без сокращений с указанием адреса их местонахождения. В документах фамилия, имя и отчество гражданина, индивидуального предпри-

нимателя, адрес их места жительства должны быть написаны полностью.

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон) определяет правовые основы и порядок государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Правила государственной регистрации, в соответствии с п. 1 ст. 3 Закона, определены в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

– земельные участки;

– капитальные строения (здания, сооружения);

– незавершенные законсервированные капитальные строения;

– изолированные помещения, в том числе жилые;

– машино-места;

– предприятия как имущественные комплексы;

– другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь [2].

Согласно прямому указанию Закона недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации. Основным объектом регистрации считается соответствующее право, а сделка регистрируется как основание возникновения, изменения или прекращения этого права.

Что касается документов, представляемых юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, то они должны быть заверены подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это учредительными документами либо доверенностью, и скреплены печатью этого юридического лица.

В зависимости от количества лиц, волеизъявление которых обеспечивает совершение сделки, различают одно- и двух- или многосторонние (договоры) сделки.

Самыми распространенными в хозяйственной деятельности и быту являются двухсторонние договоры, которые заключают по соглашению двух сторон.

Существует свобода волеизъявления при совершении сделки, и общепризнанным принципом является свобода заключения договора.

ГК РБ установлено: пределом свободы договора являются предписания законодательных актов, действующих в момент его заключения; если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий новые обязательные для сторон обязательства, условия договора должны быть приведены в соответствие с законодательством согласно ст. 392 ГК РБ.

Каждый договор должен содержать существенные условия, определяющие права и обязанности каждой из сторон. Существенными являются условия, без согласования которых договор нельзя считать заключенным. Общим для всех видов договоров является предмет, на который направлены отношения сторон. Это может быть имущество, подлежащее передаче и приемке, например предприятие как имущественный комплекс. Кроме предмета к существенным условиям отдельных договоров относятся условия, установленные законодательными актами, а также те, согласование которых требует любая из сторон. Если хотя бы по одному из условий стороны не достигли соглашения, договор считается не заключенным.

Существенными условиями сделки (договора) купли-продажи недвижимости являются цена и предмет [1].

Цена недвижимого имущества должна быть согласована сторонами и указана в договоре.

В качестве предмета договора выступает определенный объект недвижимого имущества. В договоре купли-продажи указываются такие данные, которые позволяют определенно установить соответствующее имущество, подлежащее передаче покупателю (кадастровый номер, место расположения или нахождения, размеры и границы земельного участка и др.).

Заключение. В Законе статьей 9 определены категории договоров, которые являются или могут стать в дальнейшем основанием возник-

новения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, и возможность признания государственной регистрации недействительной исключительно в судебном порядке.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является актом признания и подтверждения государством факта создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Осуществление регистрации, удостоверенное свидетельством о государственной регистрации, является моментом возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой Представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 14 апр. 2012 г. [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2005. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/>. – Дата доступа: 14.04.2012.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2003 г. № 133-3: с изм. и доп. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – № 87. – 2/882.

Поступила 30.03.2013