

УДК 347.132.6

О НЕКОТОРЫХ МЕРАХ ПО УМЕНЬШЕНИЮ КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Тишкова Н.В.^а

^а Гродненский государственный университет имени Янки Купалы, магистрант, n_astapenko@mail.ru

Аннотация

В статье раскрывается понятие сделки, не соответствующей законодательству. Анализируется порядок установления факта ничтожности сделки, не соответствующей законодательству. Акцентируется внимание на том, что установление факта ничтожности сделки, не соответствующей законодательству, осуществляется только в судебном порядке. Предлагаются способы уменьшить количество заключаемых сделок, не соответствующих нормам законодательства. Для этих целей предлагается наделять нотариусов и регистраторов, соответственно удостоверяющих и регистрирующих по просьбе заинтересованного лица сделки, при наличии у них сведений, которые могут повлечь за собой недействительность таких сделок, определенными полномочиями, позволяющими принимать соответствующие меры реагирования. Кроме того, предложена процедура передачи нотариусами и регистраторами сведений о выявленных несоответствиях сделок законодательству в органы прокуратуры для принятия соответствующих мер.

Ключевые слова: сделки; недействительные сделки; сделки, не соответствующие законодательству; ничтожные сделки; нотариальное удостоверение сделок; государственная регистрация сделок.

Веб: <http://elibrary.miu.by/journals!/item.science-xxi/issue.4/article.4.html>

Поступила в редакцию: 26.08.2015.

ON SOME MEASURES TO REDUCE THE NUMBER OF TRANSACTION, CONTRARY TO THE LAW

Tsishkova N.^а

^а Yanka Kupala State University of Grodno, Master's Degree student, n_astapenko@mail.ru

Abstract

The article deals with the concept of the transactions which do not conform to the legislation. The author analyzes the procedure for establishing the fact of the nullity of the transaction that does not comply with the legislation. Attention is drawn to the fact that the actual finding of nullity of such transaction can be done only in the court. The ways to reduce the number of such transactions are proposed. For these purposes, it is offered to endow notaries and registrars, certifying and registering at the request of interested person transactions respectively, with certain authority to take appropriate response measures if they have information that could lead to the invalidity of such transactions. In addition, the article proposes a procedure for the transmission of information about the contradiction of transactions to the legislation by notaries and registrars to prosecuting authorities for appropriate action.

Keywords: transaction; invalid transaction; transactions that do not conform to the legislation; void transaction; notarization of transactions; state registration of transactions.

Web: <http://elibrary.miu.by/journals!/item.science-xxi/issue.4/article.4.html>

Received: 26.08.2015.

Введение

Целью настоящей работы является выявление в ходе проведения комплексного анализа института недействительности сделок новых способов уменьшения количества сделок, не соответствующих законодательству.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в повседневной жизни на сделках основывается большинство гражданско-правовых отношений. Сделки заключаются между гражданами, юридическими лицами, административно-территориальными единицами и Республикой Беларусь в целом. А в случае заключения и исполнения сделок, не соответствующих требованиям законодательства, нарушаются права и законные интересы вышеуказанных лиц, что, в свою очередь, приводит к возникновению множества судебных споров, различного рода убыткам и другим негативным последствиям.

Данная работа основана на анализе норм действующего законодательства, в частности Гражданского кодекса Республики Беларусь [1] (далее – ГК), постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28 октября 2005 г. № 26 «О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок» [2] (далее – постановление Пленума ВХС № 26), Закона Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» от 18 июля 2004 г. № 305-З [3] (далее – Закон «О нотариате и нотариальной деятельности»), Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [4] (далее – Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Новизна данной работы заключается в том, что ранее в юридической литературе не предлагались способы решения проблем недействительности сделки, не соответствующей законодательству, на стадии ее государственной регистрации или нотариального удостоверения.

В соответствии со ст. 169 ГК, сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии с п. 2 постановления Пленума ВХС № 26, сделка, не соответствующая требованиям законодательства, является недействительной в силу ее ничтожности в момент ее совершения и независимо от признания ее таковой судом.

Несмотря на то что, согласно законодательным актам, для установления факта ничтожности сделки, не соответствующей законодательству, не требуется обращение в суд и наличие решения о том,

что сделка является ничтожной, на практике факт ничтожности сделки, не соответствующей законодательству, устанавливается только в судебном порядке.

Установление факта ничтожности сделки, не соответствующей законодательству, осуществляется в порядке искового производства на основании норм процессуального законодательства, без каких-либо особенностей.

В суды с требованиями об установлении факта ничтожности сделок, не соответствующих законодательству, стороны обращаются, как правило, только в тех случаях, когда у них возникают какие-либо разногласия в ходе выполнения обязательств по сделке. Иногда с такими требованиями обращаются не стороны сделки, а другие заинтересованные лица, но также только в тех случаях, когда такой сделкой были затронуты их интересы. Такие дела рассматриваются также по искам прокурора, чаще всего подаваемым в интересах государственных юридических лиц, несовершеннолетних, инвалидов, пенсионеров.

Если в ходе исполнения условий сделки ничьи интересы не затрагиваются, то вопрос о ничтожности такой сделки даже не ставится.

Множество заключенных физическими, юридическими лицами, а также иными организациями сделок не соответствует требованиям законодательства, и несмотря на это такие сделки продолжают свое действие и не влекут за собой последствий ничтожности. Так как срок давности по искам об установлении факта ничтожности сделки, в соответствии с п. 1 ст. 182 ГК, составляет 10 лет, то продолжительная неосведомленность заинтересованных лиц о том, что сделка является ничтожной, приводит к тяжелым последствиям. Субъекты вкладывают большие средства в ремонт, реконструкцию, развитие, а впоследствии оказывается, что сделка является ничтожной, и субъект может лишиться предмета сделки, в которую он вложил средства.

Почему это происходит? Потому что большинство субъектов, заключающих сделки, не обладает юридическими познаниями, необходимыми для того, чтобы определить несоответствие сделки законодательству.

На наш взгляд, положения ст. 169 ГК должны найти более широкое применение в правоотношениях, с помощью чего уменьшится количество ничтожных сделок и, как следствие, нарушений прав и законных интересов субъектов таких правоотношений.

Анализ практики, касающейся формы сделок, в Республике Беларусь показывает, что достаточно часто стороны при заключении сделки прибегают к услугам нотариуса для ее удостоверения, даже если законодательство не предусматривает такую форму обязательной для данного вида сделки. Кроме

того, достаточно большое количество сделок под-
лежит государственной регистрации.

Несмотря на то что множество сделок проходит государственную регистрацию и нотариальное удостоверение, многие удостоверенные и зарегистрированные сделки признаются ничтожными в силу несоответствия требованиям законодательства.

В судебной практике имеется множество примеров, когда нотариально удостоверенные сделки, а также сделки, прошедшие государственную регистрацию, признаются ничтожными на основании ст. 169 ГК.

Считаем, что такое происходит в связи с тем, что у регистраторов и нотариусов отсутствуют четко прописанные правила, как поступать в ситуации, когда они видят, что имеют дело с ничтожной сделкой.

В соответствии с п. 1.4 ст. 58 Закона «О нотариате и нотариальной деятельности», для совершения нотариальных действий не принимаются документы, не соответствующие требованиям законодательства Республики Беларусь. То есть нотариус перед удостоверением сделки проверяет предусмотренные законодательством документы, необходимые для удостоверения сделки.

Но бывают случаи, когда нотариус обязан на основании имеющихся у него документов, предоставленных сторонами потенциальной сделки, удостоверить сделку, а известные нотариусу обстоятельства свидетельствуют о том, что такая сделка впоследствии будет ничтожной.

Например:

К нотариусу в письменной форме обратилась гражданка Н., которая просила не удостоверять сделку купли-продажи квартиры, которая принадлежала ее совершеннолетней дочери, страдающей игровой зависимостью. Гражданка Н. сообщила нотариусу, что ее дочь формально сняла свою дочь (внучку гражданки Н.) с регистрационного учета по адресу нахождения продаваемой квартиры с целью квартиру продать. Также гражданка Н. сообщила, что у ее малолетней внучки имеется право пользования продаваемой квартирой.

Нотариус как человек понимала ситуацию. Но как нотариус вынуждена была удостоверить сделку, так как все представленные документы обязывали ее сделать это. В связи с тем, что в справке о составе семьи не значился несовершеннолетний член семьи собственника (дочь продавца), у нотариуса не имелось оснований требовать предоставления согласия органа опеки и попечительства на продажу квартиры.

Аналогичное заявление гражданка Н. подала в орган регистрации сделок с недвижимостью и основанных на них прав. Несмотря на такое заявление, у органа регистрации не имелось оснований для отказа в регистрации перехода права собственности к покупателю.

В результате на сегодняшний день в суде Жлобинского района Гомельской области рассматривается иск прокурора об установлении факта ничтожности договора купли-продажи квартиры.

Спорный договор на самом деле ничтожный. Но кто пострадал? Ребенок, бабушка ребенка и новый собственник квартиры. Суд, скорее всего, установит факт ничтожности, но на что повлияют последствия недействительности сделки, если деньги, полученные бывшей собственницей квартиры, большой игроманией, давно потрачены?

Всего этого могло и не быть, если бы у нотариуса и регистратора имелись полномочия на отказ либо приостановление нотариального, регистрационного действия по основаниям наличия сведений о том, что подлежащая удостоверению или регистрации сделка может быть ничтожной. Ведь несмотря на то что ГК предоставляет право любому заинтересованному лицу обратиться в суд с требованием об установлении факта ничтожности сделки, регистраторы и нотариусы с такими требованиями в суд не обращаются, так как не являются лицами, заинтересованными в установлении факта ничтожности сделки.

Считаем, что на стадии государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок можно уменьшить количество совершения ничтожных сделок, наделив нотариусов и регистраторов определенными полномочиями.

Так, статьей 54 Закона «О нотариате и нотариальной деятельности» установлены сроки совершения нотариальных действий, сроки и основания отложения и приостановления нотариальных действий. Считаем целесообразным дополнить данную статью пунктом следующего содержания: «*Совершение нотариального действия может быть отложено по решению нотариуса, уполномоченного должностного лица на срок до одного месяца – при наличии у него сведений, которые могут указывать на несоответствие законодательству сделки, удостоверения которой просит заинтересованное лицо. В этом случае нотариус не позднее дня принятия решения об отложении нотариального действия обязан сообщить прокурору о необходимости проверить такие сведения*».

Применимо к вышеприведенному примеру. Если бы нотариус уведомил прокурора о полученных от гражданки Н. сведениях, то прокурор в рамках своих полномочий дал бы поручение органу опеки и попечительства проверить факт наличия либо отсутствия нарушений прав и законных интересов ребенка. В свою очередь орган опеки и попечительства обследовал бы условия жизни ребенка, дал заключение о том, что ребенок незаконно снят с регистрационного учета, что нарушает его право владения и пользования продаваемой квартирой. Соответственно, у нотариуса появилось бы закон-

ное основание для отказа в совершении нотариального действия.

Аналогичными полномочиями следует также наделять и регистраторов.

Статьей 36 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» предусмотрены основания для отказа регистратора в совершении регистрационных действий.

Данную статью следует дополнить пунктом следующего содержания: *«Совершение регистрационного действия может быть отложено по решению регистратора на срок до одного месяца – при наличии у него сведений, которые могут указывать на несоответствие законодательству сделки, регистрации которой просит заинтересованное лицо. В этом случае регистратор не позднее дня принятия решения об отложении регистрационного действия обязан сообщить прокурору о необходимости проверить такие сведения».*

Внеся такие дополнения в законодательство, мы наделим нотариусов и регистраторов обязанностями по предупреждению заключения ничтожных сделок. В то же время, как видно из содержания предложенных дополнений, не предлагается наделять нотариусов, регистраторов или другие органы полномочиями, позволяющими им самостоятельно устанавливать факт ничтожности каких-либо сделок.

Несмотря на то что сделка, не соответствующая законодательству, является ничтожной независимо от решения суда, считаем, что на сегодняшний день нецелесообразно наделять иные органы, кроме суда, полномочиями, позволяющими устанавливать факт ничтожности сделок. Ведь в случае наделения такими полномочиями какого-либо другого органа, кроме суда, появится риск возникновения коррупции в данной сфере. Не исключена вероятность и того, что сделка, которая полностью соответствует законодательству, недобросовестными лицами будет признана ничтожной.

Заклучение

Таким образом, считаем целесообразным внести следующие дополнения в действующее законодательство:

1. Статью 54 Закона «О нотариате и нотариальной деятельности» дополнить пунктом следующего содержания: *«Совершение нотариального действия может быть отложено по решению нотариуса, уполномоченного должностного лица на срок до одного месяца – при наличии у него сведений, которые могут указывать на несоответствие законодательству сделки, удостоверения которой просит заинтересованное лицо. В этом случае нотариус не позднее дня принятия решения об отложении нотариального действия обязан сообщить прокурору о необходимости проверить такие сведения».*

2. Статью 36 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» дополнить пунктом следующего содержания: *«Совершение регистрационного действия может быть отложено по решению регистратора на срок до одного месяца – при наличии у него сведений, которые могут указывать на несоответствие законодательству сделки, регистрации которой просит заинтересованное лицо. В этом случае регистратор не позднее дня принятия решения об отложении регистрационного действия обязан сообщить прокурору о необходимости проверить такие сведения».*

Наделение нотариусов и регистраторов в Республике Беларусь такими полномочиями, на наш взгляд, будет способствовать своевременному выявлению сделок, не соответствующих законодательству, и, как следствие, уменьшению количества судебных споров об установлении факта ничтожности таких сделок.

Фактически отнеся нотариусов и регистраторов к числу заинтересованных в установлении факта ничтожности сделок лиц, законодатель сможет повлиять на количество заключаемых и исполняемых сделок, которые не соответствуют нормам законодательства, в сторону их уменьшения, что, в свою очередь, будет способствовать защите прав и законных интересов сторон потенциально недействительной сделки.

ЛИТЕРАТУРА / REFERENCES

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.
Grazhdanskiy kodeks Respubliki Belarus' [Electronic resource] : 7 dekabrya 1998 g., No. 218-Z : prinyat Palatoy predstaviteley 28 oktyabrya 1998 g. : odobr. Sovetom Resp. 19 noyabrya 1998 g. : v red. Zakona Resp. Belarus' ot 31.12.2014 g. // ETALON. Zakonodatel'stvo Respubliki Belarus' / Nats. tsentr pravovoy inform. Resp. Belarus'. – Minsk, 2015.
2. О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28.10.2005 г., № 26 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

О nekotorykh voprosakh primeneniya hozyaystvennymi sudami zakonodatel'stva, reguliruyushchego nedeystvitel'nost' sdelok [Electronic resource] : postanovleniye Plenuma Vysshego Hozyaystvennogo Suda Respubliki Belarus' ot 28.10.2005 g., N 26 // ETALON. Zakonodatel'stvo Respubliki Belarus' / Nats. tsentr pravovoy inform. Resp. Belarus'. – Minsk, 2015.

3. О нотариате и нотариальной деятельности [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 18 июля. 2004 г. № 305-З : принят Палатой представителей 22 июня 2004 г. : одобр. Советом Респ. 30 июня 2004 г. : текст по состоянию на 12 июля 2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

О notariate i notarial'noy deyatel'nosti [Electronic resource] : Zakon Resp. Belarus' ot 18 iyul. 2004 g. N 305-Z : prinyat Palatoy predstaviteley 22 iyunya 2004 g. : odobr. Sovetom Resp. 30 iyunya 2004 g. : tekst po sostoyaniyu na 12 iyulya 2014 g. // ETALON. Zakonodatel'stvo Respubliki Belarus' / Nats. tsentr pravovoy inform. Resp. Belarus'. – Minsk, 2015.

4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 22 июля. 2002 г. № 133-З : принят Палатой представителей 21 июня 2002 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2002 г. : текст по состоянию на 30 декабря 2011 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

О gosudarstvennoy registratsii nedvizhimogo imushchestva, prav na nego i sdelok s nim [Electronic resource] : Zakon Resp. Belarus' ot 22 iyul. 2002 g. N 133-Z : prinyat Palatoy predstaviteley 21 iyunya 2002 g. : odobr. Sovetom Resp. 28 iyunya 2002 g. : tekst po sostoyaniyu na 30 dekabrya 2011 g. // ETALON. Zakonodatel'stvo Respubliki Belarus' / Nats. tsentr pravovoy inform. Resp. Belarus'. – Minsk, 2015.