

ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Специалист: Валерий Гурьевич ТИХИНЯ, член-корреспондент Национальной академии наук Беларуси, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Республики Беларусь. Стаж работы по специальности более 40 лет, опубликовано свыше 300 научных трудов по конституционному праву, международному частному праву, гражданскому праву, гражданскому процессу, трудовому праву и иным отраслям права.

По договору от 22 мая 1997 года* кооператив «Неман» продал С.И. Тельцову здание авторемонтной мастерской в г. Гродно, право собственности на которое было зарегистрировано на имя нового владельца.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Гродненского областного суда от 14 июня 2000 года сделка была признана недействительной. На основании судебного постановления ни сам кооператив, ни его участники (А.М. Яцко, В.С. Матвеев и В.Г. Матвеева) в органы БТИ (ныне – агентство по государственной регистрации и земельному кадастру) для регистрации права собственности не обращались. Никто из указанных лиц встречных требований к С.И. Тельцову в суд о государственной регистрации перехода права собственности в порядке пункта 3 статьи 522 ГК не предъявлял.

В настоящее время зданием фактически владеет А.М. Яцко.

В октябре 2003 года С.И. Тельцовым в суд был предъявлен иск к участникам юридического лица о признании за ним права собственности на указанное здание и устранение препятствий права собственности со стороны А.М. Яцко.

В настоящее время кооператив «Неман» не существует, а 3-летний срок исполнения судебного решения от 14 июня 2000 года кооперативом был пропущен без уважительной причины.

Решением районного суда от 23 октября 2003 года иск, предъявленный С.И. Тельцовым, удовлетворен. Определением судебной коллегии по гражданским делам Гродненского областного суда от 27 декабря 2003 года это решение суда оставлено без изменения, а кассационная жалоба А.М. Яцко – без удовлетворения.

По протесту первого заместителя Председателя Верховного Суда Республики Беларусь президиум Гродненского областного суда 6 апреля 2004 года отменил указанное выше кассационное определение. Новым определением суда кассационной инстанции от 2 мая 2004 года в иске С.И. Тельцову было отказано.

На разрешение специалисту поставлены следующие вопросы:

1. Кто в возникшей ситуации (С.И. Тельцов или кооператив «Неман») является собственником здания?
2. Как необходимо юридически квалифицировать возникшую ситуацию?

При ответе на поставленные вопросы специалистом были изучены представленные по делу судебные и процессуальные документы. Кроме того, в аналитическом плане изучены соответствующие нормы Гражданского кодекса БССР 1964 года (далее – ГК БССР) и Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998 года (далее – ГК Республики Беларусь), Закона от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и другие нормативные правовые акты, регулирующие право собственности на недвижимое имущество.

Анализ представленных материалов позволяет сделать следующие выводы:

1. Договор от 22 мая 1997 года между кооперативом «Неман» и С.И. Тельцовым о продаже здания авторемонтной мастерской в г. Гродно на момент заключения сделки полностью соответствовал требованиям норм ГК БССР. Право собственности на указанное выше здание у С.И. Тельцова возникло в соответствии с требованиями части 2 статьи 138 ГК БССР, что подтверждено выданным ему регистрационным удостоверением.

2. Определением судебной коллегии по гражданским делам Гродненского областного суда от 14 июня 2000 года сделка о продаже здания признана недействительной, что не влечет прекращения права собственности на недвижимость, поскольку судебный акт не может подменить собой государственную регистрацию права собственности на недвижимость.

Отсутствие государственной регистрации права собственности за кооперативом указывает на то, что последний не является собственником оспариваемого здания. Кооператив «Неман» мог зарегистрировать на себя право собственности на него, а в случае уклонения

*Названия, фамилии и даты здесь и далее изменены.

от такой регистрации С.И. Тельцова *требовать вынесения судом решения о государственной регистрации перехода права собственности* (п. 3 ст. 522 ГК Республики Беларусь). Из представленных материалов усматривается, что кооперативом «Неман» такое требование заявлено не было. Поэтому в настоящий момент *собственником здания продолжает оставаться С.И. Тельцов*.

3. Утверждения судебной коллегии по гражданским делам Гродненского областного суда от 2 мая 2004 года о том, что «наличие у С.И. Тельцова регистрационного удостоверения о праве собственности на это здание является правовой регистрацией состоявшейся ранее сделки, признанной судом недействительной, и не свидетельствует о сохранении за ним права собственности», противоречат п. 3 ст. 8 Закона от 22 июля 2002 года и п. 1 ст. 131 ГК Республики Беларусь. Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, их ограничение, возникновение, переход и прекращение *подлежат государственной регистрации*.

Государственная регистрация права на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права на недвижимое имущество. В силу п. 2 ст. 224 ГК Республики Беларусь, если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации, *право собственности у приобретателя возникает с момента его регистрации*.

Выше приведенные аргументы позволяют сделать *общий вывод: с учетом того, что регистрационное удостоверение на здание авторемонтной мастерской в г. Гродно в судебном порядке аннулировано не было, право собственности на данное недвижимое имущество зарегистрировано в компетентных органах за С.И. Тельцовым, а дальнейшее исполнение судебного решения от 14 июня 2000 года исполнить не представляется возможным в силу пропуска кооперативом «Неман» срока исполнительской давности, собственником указанного здания по-прежнему является С.И. Тельцов*.

ВОЗВРАЩАЯСЬ К НАПЕЧАТАННОМУ

В №1 журнала за 2006 г. в рубрике было опубликовано мнение специалиста о назначении и освобождении от должности руководителя частного высшего учебного заведения. Свое мнение по данному вопросу высказывает юрисконсульт Минского института управления А.А. КУЗУРА:

– Руководитель организации в независимости от формы собственности относится к категории работников, поскольку взаимоотношения руководителя организации и ее учредителя или собственника являются трудовыми и регулируются гл. 18 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее – ТК). Положения этой главы распространяются на руководителей организаций любых организационно-правовых форм, кроме случая, когда руководитель организации является единственным собственником имущества организации или индивидуальным предпринимателем. При этом под организацией понимаются все юридические лица (вне зависимости от форм собственности), являющиеся коммерческими и некоммерческими организациями, зарегистрированные в установленном порядке и включенные в Единый государственный регистр юридических лиц.

Руководитель организации является физическим лицом, которое в силу закона или учредительных документов организации осуществляет руководство организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного исполнительного органа (ч. 1 ст. 252 ТК). Труд руководителя регулируется ТК, актами законодательства, учредительными документами и трудовым договором (контрактом) (ст. 253).

Во взаимоотношении руководителя и собственника имущества либо учредителя организации последний является нанимателем в отношении руководителя, и в соответствии со ст. 254 ТК *трудовой договор с руководителем организации заключается собственником имущества организации либо уполномоченным им органом на срок, установленный учредительными документами организации или соглашением сторон*. Собственник имущества организации или уполномоченный им орган вправе устанавливать в учредительных документах организации процедуры, предшествующие заключению трудового договора с руководителем организации (проведение конкурса, избрание или назначение на должность и др.).

Согласно ст. 120 ГК Республики Беларусь учреждением признается организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично.

Поскольку собственником имущества учреждения (частного учреждения образования) выступает его учредитель, то *прием на работу или утверждение в должности руководителя учреждения, а также его увольнение, должен осуществлять непосредственно собственник имущества (учредитель)*.