

Таким образом, следует отметить в определении законодателем по общему правилу лишь простой письменной формы договора продажи жилья презумпцию добросовестности, осознанности действий сторон, достоверности сведений в реестре недвижимости, которая не накладывает на стороны дополнительные бюрократические процедуры, материальные затраты. Регистрация права собственности осуществляется через определённую правовую экспертизу оснований для такой регистрации. Дополнительные формы удостоверения сделки только минимизируют возможность её оспаривания, но полностью её не исключают ввиду исключительно судебной процедуры оспаривания сделки. Эти формы предусмотрены в обязательном порядке только в некоторых случаях для обеспечения баланса интересов сторон, где одна из них явно слабее. Путь к минимизации оспаривания таких важных с точки зрения социальной политики сделок лежит только через повышение правовой культуры населения, осознания им важности исключения злоупотребления правами в сделке.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об обязательном экземпляре документов» от 29.12.1994 № 77-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. - № 1. – Ст. 1 (ред. 25.02.2022).
2. Бевзенко Р.С. Введение в российское право недвижимости. Выпуск 3: Государственная регистрация / Р.С. Бевзенко. – М.: Статут, 2021. – 218 с.
3. Гавриленко В. Электронная форма сделок и «смарт-контракты»: что это такое и как может повлиять на привычное правоприменение? // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ (www.garant.ru), 16 октября 2019 года.
4. Ефимова Л.Г. Ещё раз о понятии и правовой природе электронной формы сделки. Журнал «Lex Russica», 2019. - №. – С. 129-137.
5. Жуков К.А. Проблемы правового регулирования гражданско-правовых сделок, заключённых в электронной форме. Синергия наук, 2021. - № 55. – С. 47-66.
6. Нефагина Е.В. К вопросу о возможности внедрения института заверения об обстоятельствах в конструкцию договора купли-продажи недвижимости. Научный журнал «Эпомен», 2018. - № 19. – С. 92-95.
7. Русакевич И.А. Необходимость нотариальной формы договора купли-продажи жилого помещения в современных социально-экономических условиях. Журнал «Инновации. Наука. Образование», 2021. - № 34. – С. 1492-1496.
8. Сакович О.М. Законодательное регулирование электронных сделок в Чехии и Словакии. Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения, 2019. - № 5. – С. 79-91.
9. Серенко С.Б. Соблюдение требования к форме договора купли-продажи недвижимости, заключаемого по итогам электронных торгов. Сборник статей по материалам Международной научно-практической конференции «Правовое регулирование договорных отношений в России: актуальные проблемы и перспективы развития». Издательство : Центр научно-производственных технологий «Астерион» (Санкт-Петербург), 2021. – С. 30-34.

УДК 347.191

Д. И. Михайлов

(Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины, Гомель)

**ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ С УЧАСТИЕМ СУБЪЕКТОВ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В КОНТЕКСТЕ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ
ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

В настоящей статье анализируются новеллы гражданского законодательства, которые могут оказать существенное влияние на повышение уровня соответствия договорных обязательственных отношений с участием субъектов предпринимательства ряду принципов гражданского права, но в тоже время могут существенно усложнить защиту имущественных интересов таких субъектов в отдельных ситуациях.

Законопроектом «Об изменении кодексов» (далее Законопроект) предусматривается ряд положений, которые существенно изменят гражданско-правовое регулирование договорных отношений с участием субъектов предпринимательской деятельности. Данными изменениями предусматриваются ограничения следующих прав: на оспаривание факта заключения договоров, на иск о признании недействительным оспоримого договора, на иск об установлении факта ничтожности договора, не соответствующего действующему законодательству и особенности заключения договоров, оговоренных соглашениями о предоставлении опционов.

Нашедшие отражение в Законопроекте новеллы, несмотря на их институционально-правовые различия, направлены на повышение степени соответствия договорных обязательственных правоотношений, закрепленным в ст. 2 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (далее ГК) принципам недопустимости необоснованного вмешательства в частные дела, свободы договора и вытекающего из ст. 290 и 291 ГК принципам надлежащего и реального исполнения обязательств. При этом в содержании предлагаемых к законодательному закреплению новелл, повышение уровня соответствия указанным принципам договорных отношений с участием субъектов предпринимательства достигнута в результате принятия за их основу заведомо более высокого уровня заботливости и осмотрительности таких субъектов в сравнении с иными участниками гражданских правоотношений. Однако далеко не всегда максимальный с точки зрения возможностей субъектов предпринимательской деятельности уровень заботливости и осмотрительности позволяет избежать им совершения ошибок при заключении договоров, в том числе при согласовании их условий.

Целью данной работы является анализ новелл гражданского законодательства с точки зрения обеспечения приемлемого уровня защиты прав и имущественных интересов субъектов предпринимательской деятельности.

Закрепленная в законопроекте ст. 399.1 ГК, регламентирующая соглашение о предоставлении опциона, недостаточно точно отражает степень конкретизации условия о предмете договора, право на заключение которого является предметом соглашения о предоставлении опциона. Исходя из буквального толкования данного правила, представляется, что речь должна идти не о закреплении (согласовании) в данном соглашении предмета и иных существенных условий, аналогично существенным условиям основного договора в предварительном договоре, предусмотренном ст. 399 ГК, а об условиях соглашения о предоставлении договора, указывающих на индивидуализирующие признаки предмета и иных условий договора, право на заключение которого является предметом опциона. Однако при этом возникает проблема определения степени достаточности конкретизации предмета и иных существенных условий договора, право на заключение которого является предметом соглашения о предоставлении опциона. Недостаточная определенность степени конкретизации порождает риск признания соглашения о предоставлении опциона незаключенным, что может повлечь для стороны, оплатившей приобретение права на заключение договора, некомпенсируемые имущественные потери. Так, возможность идентификации предмета договора не позволяет дать однозначный ответ на вопрос о необходимости идентификации вида имущества, его количества, основных и дополнительных характеристик и пр.

В связи с этим следует рассмотреть возможность внесения закрепленную в законопроекте ст. 399.1 ГК уточнений и дополнений, позволяющих единообразно уяснить степень достаточности условий соглашения о предоставлении опциона об идентификации предмета основного и иных существенных условий договора, право на заключение которого является предметом указанного соглашения.

В законопроекте закреплена ст. 401.1 ГК, предусматривающая ограничение права на заявление в суд стороной недействительного договора, принявшей его исполнение и в меньшей степени исполнившей его, требований об установлении факта ничтожности, а также об оспаривании и о применении последствий недействительности договора в сфере предпринимательства.

При этом указанная норма существенно усложняет защиту интересов следующих категорий субъектов гражданских правоотношений:

а) добросовестных приобретателей чужого индивидуально-определенного имущества, не в полном объеме оплативших его в пользу предшествующих незаконных приобретателей в цепочке недействительных договоров. Такие приобретатели, которые не знали и не должны были знать о том, что первая и каждая последующая сделка, совершенная собственником и последующим незаконным приобретателем, являлись недействительными. Запрет, предусмотренный ст. 401.1 ГК, исключает возможность последующего незаконного добросовестного приобретателя взыскать с предшествующего незаконного приобретателя в порядке реституции уплаченную часть стоимости виндигированного собственником индивидуально-определенного имущества. При этом взыскание уплаченной части стоимости как суммы неосновательного обогащения становится в зависимость от толкования ряда норм;

б) несостоятельных должников, чьи руководители после открытия конкурсного производства заключили ничтожные договоры, не исполненные в полном объеме, прежде всего из-за неплатежеспособности таких субъектов, которые не всегда могут повлиять на встречное исполнение, в частности при исполнении новыми должниками соглашений о возмездном переводе долга;

в) хозяйственных обществ и иных юридических лиц, чьи исполнительные органы не получили одобрения на заключение договоров от высших или наблюдательных органов в нарушение правил ст. 57 и 58 Закона от 9 декабря 1992 г. «О хозяйственных обществах» или уставов, а также участников и акционеров таких организаций. Принятие исполнения по таким договорам может быть обусловлено недобросовестным поведением их руководителей, обусловившим отсутствие получения одобрения таких сделок от указанных органов управления.

В связи с изложенными и иными причинами, следует рассмотреть вопрос о возможности дополнения ст. 401.1 ГК, предусмотренной законопроектом положением об исключении действия запрета на заявление требований, связанных с недействительностью договоров, несмотря на принятие их исполнения, с учетом соотношения имущественных интересов сторон и доступности иных способов защиты нарушенных имущественных интересов принявшей исполнения стороны.

В статье 402 ГК законопроектом предполагается закрепить пункт 3, согласно которому предусматривается ограничение права на заявление в суд стороной договора, принявшей его исполнение и в меньшей степени исполнившей его, требования о признании данного договора незаключенным в связи с несогласованием (ненадлежащим согласованием) его существенных условий, если заявление данного требования противоречит принципам добросовестности и разумности.

Определение соответствия факта предъявления иска о признании договора незаключенным принявшей исполнение стороной принципам добросовестности и разумности может быть реализовано только посредством сопоставления ряда факторов, которые могут значительно противоречить друг другу. К таким факторам относятся: а) вид договорного обязательства; б) сущность согласованных условий; в) степень

несогласованности спорного существенного условия; г) соотношение имущественных потерь заявителя требования о признании договора незаключенным и его контрагента в результате прекращения и сохранения договорных отношений; д) возможность согласования спорного существенного условия в усеченной или компромиссной (медиативной) редакции; е) изначальная направленность воли и волеизъявления сторон на согласование спорного существенного условия в той редакции, которая может быть определена, исходя из фактического исполнения. В зависимости от обстоятельств согласования спорного существенного условия, предоставления и принятия исполнения, одни из названных факторов могут подтверждать добросовестность и разумность предъявления иска о признании договора незаключенным, а другие – противоречить добросовестности и разумности заявления такого требования.

В случае прямого документального подтверждения исполнения договорных обязательств (например, актом приемки этапа работ) проблема применения данного правила не стоит, так как при наличии подобных первичных учетных документов существенные условия ряда распространенных договоров (поставки, строительного подряда и т.п.) следует считать согласованными, а иски о признании соответствующих договоров незаключенными – соответственно безосновательными, не подлежащими удовлетворению. Однако при отсутствии недостоверности (недействительности) или при неполноте соответствующих первичных учетных документов, являющихся письменными доказательствами однозначного согласования существенных условий, иск о признании договора незаключенным имеет судебные перспективы. При этом как принятие исполнения, так и последующее оспаривание факта заключения договора может быть обусловлено отсутствием возможности для защиты имущественных интересов заявителя, что может быть признано добросовестным применительно к заявлению иска о признании договора незаключенным, но вместе с тем не в полной мере добросовестным, с точки зрения степени заботливости и осмотрительности при заключении договора. Степень заботливости и осмотрительности принявшей исполнение стороны при заключении договора во многом определяется степенью добросовестности контрагента при согласовании спорного существенного условия. Изложенное позволяет заключить, что предлагаемая к закреплению редакция п. 3 ст. 402 ГК ставит результаты рассмотрения исковых требований о признании договора незаключенным по инициативе стороны, принявшей его исполнение при осуществлении предпринимательской деятельности, в исключительную, чрезмерную зависимость от направления (направлений) правоприменительной практики.

В связи с изложенными и иными доводами, следует проанализировать целесообразность дополнения правила п.3 ст. 402 ГК Законопроекта положениями, уточняющими и конкретизирующими соответствие исковых требований о признании договора незаключенным принципам добросовестности и разумности, с учетом степени ущемления интересов заявителя и его контрагента в результате сохранения и прекращения их договорных отношений.

В соответствии с предусмотренными законопроектом изменениями в ст. 314 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (далее ГК), в отличие от действующей редакции данной статьи, исходя из несоразмерности размера неустойки и имущественных последствий нарушения (убытков) и с учетом имущественного положения должника, суд правомочен уменьшить размер неустойки не по собственной инициативе, а исключительно на основании соответствующего ходатайства должника, если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность.

Предлагаемое правило разработано исходя из предположения о недопустимости ограничения принципа невмешательства в частные дела, закрепленного в ст. 2 ГК. В соответствии с данным принципом реализация любого частного-правового способа защиты имущественных интересов субъектов гражданских правоотношений может осуществляться исключительно по инициативе этого субъекта, а не суда,

рассматривающего спор с его участием. При этом распространенный аргумент против такого подхода, а именно недостаточная юридическая грамотность органов управления и персонала многих субъектов хозяйствования, был оставлен без внимания из-за преобладания субъективной составляющей.

Однако, на наш взгляд, были оставлены без должного внимания другие значимые доводы в пользу обоснованности сохранения за судом права на снижение размера неустойки по его собственной инициативе в отсутствие ходатайства должника-субъекта хозяйствования, с учетом его неблагоприятного имущественного положения и в силу несоразмерности неустойки с предполагаемым размером убытков, возникших у кредитора.

Таким образом, в пользу сохранения за судом права уменьшения неустойки, взыскиваемой с должников-субъектов хозяйствования, могут быть выдвинуты следующие значимые доводы:

1. Экономическая и (или) обязательственно-правовая зависимость должника от кредитора, существенно ограничивающая или устраняющая мотивацию должника на заявление ходатайства о снижении размера неустойки в связи с исключительно неблагоприятным имущественным положением и явной несоразмерностью неустойки и убытков. Экономическая зависимость может быть обусловлена, в частности, отсутствием у должника финансовых и организационных возможностей для приобретения продукции у другого субъекта, за исключением кредитора, а равно отсутствием возможностей получения займов и кредитов у других субъектов, за исключением соответствующего кредитора. Обязательственно-правовая зависимость может выражаться, в частности в возникновении у кредитора права требовать расторжения (или отказа) значимого для должника договора.

2. Административно-правовая зависимость, в силу которой организация-должник является государственным предприятием или учреждением, находящимся в подчинении нижестоящего государственного органа по отношению к госоргану, в подчинении которого находится кредитор, являющийся государственным предприятием или учреждением.

3. Корпоративно-правовая зависимость, в силу которой должник и кредитор имеют общих участников, или организация-должник находится под контролем организации-кредитора.

4. Возникновение угрозы экономической несостоятельности в результате взыскания неустойки, несоразмерной сумме убытков, которая может привести к значительному ущемлению интересов других кредиторов, что повлечет за собой нарушение принципа приоритета общественных интересов при реализации гражданских прав.

В связи с изложенным, следует рассмотреть вопрос о сохранении правомочия суда на снижение размера договорной неустойки с учетом ее явной несоразмерности последствиям нарушения условий договорного обязательства и с учетом имущественного положения должника-субъекта предпринимательства независимо от заявления им соответствующего ходатайства.

Подводя итог, следует заключить, что нашедшие отражение в проекте изменений гражданского законодательства новеллы позволяют повысить стабильность договорных обязательственных правоотношений с участием субъектов предпринимательства, однако в тоже время они требуют совершенствования для обеспечения разумной достаточности уровня защиты имущественных интересов данных субъектов в отдельных ситуациях.

УДК 346+347.7(470+571) (075.8)

И. С. Мухамедшин

(Российская государственная академия интеллектуальной собственности, Москва)