## Признание действительными ранее состоявшихся сделок по отчуждению объектов недвижимости

*В настоящее время в Российской Федерации признаются действительными ранее совершенные сделки по отчуждению объектов недвижимости (зданий, предприятий и т.д.) в собственность другой организации с формулировкой "передать на баланс".*

*Должны ли признаваться действительными подобные сделки в Республике Беларусь?*

Действительно, формулировка "передать на баланс" при отчуждении объектов недвижимости в собственность другой организации была установлена как единственно возможная и применялась на протяжении длительного времени согласно законодательству СССР и союзных республик, в том числе и БССР, при передаче объектов недвижимости между организациями. Ключевыми документами здесь являются:

постановление Совета Министров СССР от 16.10.1979 № 940 "О порядке передачи предприятий, объединений, организаций, учреждений, зданий и сооружений";

Инструкция Министерства финансов и Госплана СССР от 16.04.1980 № 75 "О порядке расчетов за передаваемые предприятия, объединения, организации, учреждения, здания и сооружения" (далее - Инструкция);

постановление Совета Министров БССР от 17.06.1980 № 236 "О порядке передачи предприятий, объединений, организаций, учреждений, зданий и сооружений" (далее - постановление № 236);

решение Минского городского исполнительного комитета от 01.08.1991 № 270 "О порядке распределения и предоставления в аренду служебных (нежилых) помещений" (далее - решение Мингорисполкома).

В части передачи "имущества на баланс" представляются интересными трактовки этого понятия законодателем.

Инструкция говорит, что передача отдельных зданий и сооружений производится путем списания их стоимости с баланса передающей организации на баланс принимающей организации.

Постановление № 236 устанавливает, что министерства, государственные комитеты, ведомства БССР и исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов передают кооперативным и другим общественным организациям (по согласованию с центральными органами этих организаций) и принимают от них здания и сооружения.

В п.4 решения Мингорисполкома установлено, что передача зданий и сооружений с баланса на баланс, изменение целевого (определенного проектом) назначения нежилых помещений и перевод жилого фонда в нежилой производятся только по решениям (распоряжениям) Мингорисполкома, по представлению отдела нежилого фонда при согласовании с УЖХ Мингорисполкома, управлением госимущества, ГлавМинскархитектурой, соответствующим исполкомом райсовета.

Пункт 3.2 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 03.09.1992 "О практике применения статьи 37 Закона "О предприятиях в Республике Беларусь"1 говорил о том, что отчуждение в любой форме2 государственного имущества, в результате которого оно переходит в иную форму собственности, осуществляется государственным субъектом с разрешения собственника либо органа, им уполномоченного.

Такое разрешение дается ему собственником (органом, им уполномоченным) в каждом конкретном случае исходя из конкретных условий сделки.

Статьей 37 Закона Республики Беларусь от 11.12.1990 № 457-XII "О собственности в Республике Беларусь"3 (далее - Закон о собственности) было установлено, что общественные объединения имеют право собственности на имущество, приобретенное и созданное ими за счет собственных средств, пожертвованное гражданами, организациями или переданное государством и приобретенное по другим основаниям, не противоречащим Закону.

На этом основании можно сделать вывод о том, что при правомерности распоряжения имуществом уполномоченными государственными органами передача ими имущества общественным объединениям, то есть в другую форму собственности, с формулировкой "передать на баланс" влечет и переход права собственности.

Согласно ст.41-1 и 46 Закона о собственности органами, уполномоченными распоряжаться государственной собственностью, в частности по коммунальной собственности, являлись соответствующие Советы народных депутатов, которые осуществляют свои полномочия непосредственно либо через исполнительные комитеты Советов народных депутатов.

В силу реформирования законодательства, изменения подходов к понятию права собственности и его субъектов можно отметить, что передача с баланса на баланс имущества (зданий, сооружений) влечет смену собственника, за исключением передач в пределах одного собственника.

Таким образом, имущество, переданное государством до 01.07.1999 в другую форму собственности, к примеру общественному объединению, на условиях установленной компенсации, меняет согласно законодательству форму собственности и, соответственно, принадлежит последнему на праве собственности.

При этом имеет значение и форма документа (акта приемки­передачи) при такой передаче.

К примеру, типовая межведомственная форма № ОС1 (АСУ) акта приемки­передачи, утвержденная приказом ЦСУ СССР от 14.12.1972 № 816, применялась при отчуждении объектов в собственность другой организации. При иных передачах, например в пределах одного собственника, в аренду, в пользование, применялись, соответственно, иные формы актов.

Таким образом, ранее совершенные уполномоченными по законодательству на момент их совершения органами сделки по отчуждению объектов недвижимости (зданий, предприятий и т.д.) в собственность другой организации с формулировкой "передать на баланс" являются действительными и должны признаваться в Республике Беларусь и после 01.07.1999 в силу положений ст.1138 Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998 года (далее - ГК 1998 года).

*Договорные отношения по передаче объектов недвижимости совершены до 01.07.1999 (в том числе в феврале 1991 г), оформлены с формулировкой "на баланс" и предусматривают условия компенсации от одной организации к другой в соответствии с Основами гражданского законодательства СССР и республик от 31.05.1991 № 2211-1 (далее - Основы), Гражданским кодексом БССР 1964 года (далее - ГК 1964 года), Инструкцией и иным законодательством СССР и БССР.*

*Должны ли такие отношения признаваться действительными в Республике Беларусь после введения в действие ГК 1998 года?*

Исходя из анализа ст.9, 1136, 1138, 1145 ГК 1998 года договорные отношения по передаче объектов недвижимости с ранее установленной законодательством формулировкой "на баланс" и на условиях компенсации являются действительными, в том числе и после введения в действие ГК 1998 года.

Данные сделки, оформленные до 01.07.1999 (в том числе в феврале 1991 г) в соответствии с Основами, ГК 1964 г., Инструкцией, равнозначны в современных условиях отчуждению указанных объектов в собственность от одной организации к другой, за исключением передач в пределах одного собственника, когда собственник на объект не изменялся.

*Возможно ли использование документов и договоров по сделкам, связанным с отчуждением недвижимого имущества, оформленным в порядке, установленном ГК 1964 года и другим законодательством, при осуществлении административных процедур согласно ГК 1998 года?*

*Требуется ли в настоящее время задним числом переоформление письменного договора, оформленного в порядке ГК 1964 года несколькими письменными документами сторон, уже как единого документа согласно ГК 1998 года?*

С учетом комплексного анализа ст.9, 1136, 1138, 1145 ГК 1998 года можно сделать вывод, что ранее составленные и подписанные сторонами документы по договорным отношениям между организациями (письма, решения, протоколы и др.), по состоявшимся до введения в действие ГК 1998 года сделкам, связанным с отчуждением недвижимости, сохраняют свое действие, могут применяться при осуществлении административных процедур, к примеру, при технической инвентаризации объектов, при государственной регистрации права собственности на них и не требуют дополнительного подтверждения при условии, что они приняты и оформлены в порядке, установленном ст.158, 159 ГК 1964 года и другим, действующим на момент правоотношений законодательством.

Следовательно, по договорным отношениям (сделкам) по отчуждению и передаче объектов недвижимости, оформленным ранее в порядке ст.158, 159 ГК 1964 года несколькими письменными документами сторон, действующее законодательство не предусматривает переоформления задним числом письменных договоров уже как единых документов в порядке п.2 ст.404 и ст.521 ГК 1998 года.

Это же относится и к договорам, исполненным и завершившимся исполнением до введения в действие ГК 1998 года.

*Будут ли признаваться действительными в контексте ныне действующего законодательства и применяться в регистрационных и иных правоотношениях по отчуждению недвижимости и последующих административных процедурах по регистрации права собственности на недвижимость в качестве письменного договора документы, которыми были определены неотъемлемые условия договора, согласно п.2 ст.58 Основ и ст.158, 159 ГК 1964 года?*

Кроме того, будут ли иметь юридическую силу ранее принятые и исполненные решения исполкомов Советов народных депутатов о передаче объектов недвижимости на баланс?

До 1 июля 1999 г. на территории Республики Беларусь действовал ГК 1964 года. Согласно ч.1 ст.158 ГК 1964 года договор считался заключенным, когда между сторонами в соответствующей форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям.

По общему правилу, если в силу законодательства или соглашения сторон договор должен быть заключен в письменной форме, то он может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена письмами, телеграммами и т.д., подписанными стороной, которая их посылает, согласно ч.2 ст.159 ГК 1964 года.

Исходя из анализа ст.9, 1136, 1138, 1145 ГК 1998 года можно сделать вывод, что такие документы являются действительными и могут применяться в регистрационных и иных правоотношениях при осуществлении отчуждений и последующих административных процедур по регистрации права собственности на недвижимость.

На основании ст.46 Закона о собственности ст.18, 46, 48 Закона Республики Беларусь от 15.07.1971 "О городском, районном в городе Совете народных депутатов трудящихся в Республике Беларусь" (далее - Закон о Совете народных депутатов), Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 23.08.1982 № 2266-X и Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 26.06.1985 № 197-XI4 исполкомы являлись уполномоченными органами по принятию решения по передаче (отчуждению) зданий из коммунальной собственности в собственность другой организации.

Таким образом, исходя из анализа ст.9, 1136, 1138, 1145 ГК 1998 года, ч.2 ст.42 и ст.48 Закона о Совете народных депутатов ранее принятые решения исполкомов Советов народных депутатов о передаче объектов недвижимости (зданий) на баланс являются действительными и могут применяться в регистрационных и иных правоотношениях при осуществлении отчуждений и последующих административных процедур по регистрации права собственности на недвижимость.

## Общие выводы

В рамках рассматриваемых вопросов по данной теме следует отметить существенные для последующего развития инвестиционной деятельности в Беларуси аспекты.

Согласно п.2 ст.8 ранее действовавшего Закона Республики Беларусь от 29.05.1991 № 24-XII "Об инвестиционной деятельности в Республике Беларусь" новые собственники объектов недвижимости зачастую производили по ним строительство (надстроек, пристроек и перестроек), для чего обязаны были получить лицензию на инвестирование, которая выдавалась решениями исполкомов местных советов.

Наличие такой лицензии предоставляло новым собственникам объектов недвижимости статус инвестора и дополнительную правовую защиту их инвестиций.

В настоящее время Республика Беларусь ведет активную работу по стимулированию развития инвестиционной деятельности, в особенности иностранной.

В силу относительно небольшого времени функционирования самостоятельной экономики государства вложение инвестиционных ресурсов как национальных, так и иностранных инвесторов только при рассмотрении инвестиционных проектов может вызывать некоторую неуверенность в получении экономической выгоды инвестору.

Любое государство стремится создать наиболее благоприятные экономические, правовые условия для инвестиций. Представляется, Республика Беларусь с учетом отмеченной особенности должна предложить не только льготы, преференции, но и правовые гарантии деятельности инвестора.

Следует отметить высокое качество ныне действующего Инвестиционного кодекса Республики Беларусь и иного законодательства, регулирующего деятельность инвесторов.

Вместе с тем для обеспечения преемственности законодательства бывшего СССР и БССР с нынешним законодательством Республики Беларусь, в целях защиты прав прежних инвесторов, а также новых инвесторов, привлекаемых к участию в приватизации подлежащих разгосударствлению объектов государственной собственности в Республике Беларусь, учитывая имеющиеся отдельные недостатки в правоприменительной практике, по нашему мнению, целесообразно:

принять нормативный правовой акт Президента Республики Беларусь "О законности производимых до 1 июля 1999 г. отчуждений объектов недвижимости путем их возмездной передачи в порядке действующего на момент отчуждения законодательства (за исключением передач в пределах одного собственника)";

в дальнейшем при подготовке законопроекта, направленного на комплексный пересмотр положений действующего Инвестиционного кодекса Республики Беларусь, разработать механизм действия дополнительных государственных гарантий по обеспечению прав и защите экономических интересов инвесторов на территории Республики Беларусь от необоснованных изъятий собственности, в том числе и объектов недвижимости;

инициировать принятие постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь "О некоторых вопросах правоприменительной практики и законности отчуждений объектов недвижимости (зданий, сооружений и других) путем их передачи от одной организации к другой (за исключением их передач в пределах одного собственника), производимых до 1 июля 1999 г. на условиях компенсации, путем принятия решений уполномоченными на момент такой передачи органами, реализации инвестиционных проектов по таким объектам на условиях и в порядке действующего на момент такого отчуждения и инвестирования законодательства".

## Список использованных источников

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г) Минск "Беларусь" 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З. Принят Палатой представителей 28 октября 1998 года. Одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 года (Ведомости Национального собрания Республики Беларусь, 1999 г., № 7-9, ст.101) ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА "ЮСИАС" [Электрон. ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2009.
3. Годунов В.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь с приложением актов законодательства и судебной практики (постатейный): В 3 кн. Кн.2. Разд. III. Общая часть обязательственного права. Раздел IV. Отдельные виды обязательств (главы 30-50) / Отв. ред. и руководитель авторского коллектива В.Ф. Чигир. - Мн.: Амалфея, 2005.
4. Гражданское право. Части общая и особенная: учебник для вузов Автор: Пиляева В.В. Издательство: Велби, Проспект. 2007г.
5. Гражданское право. Т.2/Учебник / Издательство: "Проспект. 2001. - 630с.
6. Гражданское право. **Автор: "Фоков А.П., Попонов Ю.Г., Черкашина И.Л. и др. "** Издательство: "КноРус". 2008.
7. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Учебник В 2-х тт. Т.1 - 2004 год.560с.
8. Гражданское право. Учебник. Издательство Юнити-Дана.М., 2007г.
9. Гражданское право: Учебник. В 2 ч. Ч.1 Под общ. Ред. проф. В.Ф. Чигира. - Мн.: Амалфея, 2000.
10. Гражданское право: Учебник. В 2 ч. Ч 2/Под общ. ред. В.Ф. Чигира. - Мн.: Амалфея -2002.
11. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Т.1 Л., 1958., Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность.М., 1954.
12. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть. Мн.: Общественное объединение "Молодежное научное общество". - 2000.
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2 книгах. Кн.2. / Отв. ред. В.Ф. Чигир. - Мн.: Амалфея, 1999. - 624с.
14. Практикум по Гражданскому праву. Учебное пособие / Под ред. профессора В.Ф. Чигира (в соавторстве). Минск.: "Амалфея" 2000.