

Таким образом, цивилистам современности до сих пор не удалось закрепить энергию в одном ряду с вещами, так как в силу специфики свойств и качеств электрическая энергия не соответствует классическим представлениям о вещах.

Монаков А. А.

ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМОРАСЧЕТА ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

*Монаков Артем Александрович, студент 1 курса Белорусского государственного экономического университета, г. Минск, Беларусь ,
artem100900@icloud.com*

Научный руководитель: канд. юрид. наук Рудович Николай Иванович

Развитие рынка недвижимости обусловило возможность граждан вступать в любые, не противоречащие закону договорные отношения, связанные с приобретением или отчуждением жилья. Сложность правового регулирования отношений с недвижимым имуществом обусловлена вовлечением в них чрезвычайно широкого круга субъектов.

Государственные органы, хозяйствующие субъекты и граждане заинтересованы в системном регулировании правоотношений на рынке недвижимости, в проведении компетентной правовой экспертизы правоустанавливающих документов, уточнении технических характеристик объекта недвижимости, проверке достоверности данных о лицах, проживающих в жилом помещении, а также в безопасности проведения расчетов, учитывая огромную стоимость объектов недвижимости.

Реализуя свои законные права и интересы участники гражданского оборота вступают в различные правоотношения между собой и заключают сделки. Ключевым моментом возмездной сделки с недвижимым имуществом является проведение расчетов: порядок и срок оплаты, выбор валюты расчетов и т. д. Тем не менее передача денег – это риск возможных имущественных потерь для обеих сторон сделки. В связи с этим продавец желал бы получить деньги до передачи правоустанавливающих документов на объект недвижимости, а покупатель, наоборот, расплатиться после получения правоустанавливающих документов на приобретаемое недвижимое имущество. Данная ситуация усугубляется в случае привлечения покупателем кредитно-банковских средств либо при предоставлении рассрочки платежа.

Конфликт интересов сторон в данной ситуации, по нашему мнению, можно разрешить посредством закрепления дополнительных гарантий для покупателя. Именно он рискует потерей денежных средств, в отличие от продавца, недвижимое имущество которого, как правило, в случае признания сделки недействительной проще вернуть законному собственнику.

При проведении расчетов по сделкам с недвижимостью стороны достаточно часто сталкиваются с проблемой определения валюты платежа.

Нестабильность белорусской валюты, обусловленная экономическими факторами, вынуждает участников гражданского оборота принимать за единицу расчетов иностранные валюты с целью минимизировать потери как продавцу, так и покупателю, несмотря на то, что белорусский рубль является законным платежным средством, обязательным к приему по нарицательной стоимости на всей территории Республики Беларусь.

Использование иностранной валюты, а также платежных документов в иностранной валюте при осуществлении расчетов на территории Республики Беларусь по обязательствам допускается в случаях, порядке и на условиях, определенных законодательством. Законом Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле» запрещается использование иностранной валюты в расчетах между физическими лицами, кроме случаев, прямо установленных законодательством (дарение, хранение, займ). Что же касается купли-продажи недвижимости, использование иностранной валюты является противоправным и предусмотрены существенные штрафные санкции. Более того, в большинстве коммерческих банков не предусмотрена в рамках их функциональных обязанностей проверка на предмет подлинности купюр иностранной валюты, что делает еще более рискованным проведение сделки между продавцом и покупателем. В связи с этим стороны сделки с недвижимым имуществом вынуждены придерживаться валютного эквивалента при взаиморасчете.

На основании вышеизложенного необходимо отметить, что сложность и противоречивость законодательства в области расчетов не являются стимулирующим фактором для развития рынка недвижимости, так как они создают дополнительные сложности для участников гражданского оборота, что в свою очередь увеличивает стоимость объектов недвижимости. Одновременно дополнительные обременяющие условия при проведении расчетов по сделкам с недвижимым имуществом могут стать одной из причин нарушения достигнутого сторонами согласия по всем существенным условиям заключенного договора, особенно, если речь идет о долгосрочной сделке, связанной с рассрочкой платежа, привлечением кредитных средств в белорусских рублях.

Моргун А. В.

ПРАВОСПОСОБНОСТЬ АДВОКАТСКОГО БЮРО

Моргун Анастасия Владимировна, магистрант Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, a.vl.morgun@gmail.com

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Салей Елена Анатольевна

Адвокатское бюро признано самостоятельной организационно-правовой формой некоммерческих организаций еще в 2011 г. в связи с принятием нового Закона «Об адвокатуре и адвокатской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Закон об адвокатуре). При этом дискуссии относительно