

была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, количество и частота предшествующих сделок и т. д. Тем самым, даже прожив в квартире годы, покупатель рискует расстаться с жильем, если муниципалитет вдруг обнаружит, что десять лет назад его квартиру мошенники продали, поскольку исковая давность в таких ситуациях исчисляется с момента, когда публично-правовому образованию стало известно о незаконной перепродаже квартиры.

Решением данной проблемы в известной степени стало Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П, которым была ограничена защита прав государства как собственника за счет интересов и имущества граждан. Вместе с тем в своем стремлении защитить публичный интерес в приобретении права собственности на вымороченное имущество некоторые суды ставят под сомнение добросовестность приобретателя, ввиду того, что он не совершил действий по надлежащей проверке документов, подтверждающих законность получения квартиры в порядке наследования. Отменяя решение суда апелляционной инстанции по истребованию у гражданина вымороченного имущества по иску муниципалитета, Верховный Суд РФ в определении от 18.06.2019 г. по делу № 5-кг19-88 указал, что такой довод апелляции не состоятелен, так как юридические действия по принятию наследства осуществляются у нотариуса, на которого законом возложены публично-правовые функции по проверке законности прав наследников на получение наследства. Следовательно, возложение на добросовестного приобретателя обязанности проверить свидетельство о наследстве, по сути, требует от гражданина невозможного – осуществить проверку законности нотариальной деятельности.

Таким образом, сложившаяся к настоящему моменту российская правоприменительная практика свидетельствует о необходимости совершенствования правил о виндикации выморочного жилого помещения. В связи с позицией Конституционного Суда РФ представляется целесообразным закрепить в ГК РФ нормы о запрете виндикации жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования, неразумно осуществлявшего свои контрольные функции.

Войтов А. А.

ЗАРАНЕЕ ОЦЕНЕННЫЕ УБЫТКИ

Войтов Андрей Александрович, студент 3 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, losenso1@mail.ru

Научный руководитель: ст. преподаватель Авдеева Т. В.

Институт заранее оцененных убытков (далее – ЗОУ) хорошо известен иностранным правовым порядкам. Однако, участники белорусского гражданского

оборота опасаются согласовывать и фиксировать подлежащую взысканию сумму убытков заранее, не будучи уверенными в легитимности соответствующего условия договора. Дело в том, что отечественное гражданское законодательство не признает заранее оцененные убытки (далее – ЗОУ) в качестве самостоятельного средства защиты. Буквальное же прочтение ст. 14 Гражданского кодекса Республики Беларусь не позволяет относить ЗОУ к «причиненным убыткам».

Полагаем, что ЗОУ не есть самостоятельный способ защиты, отличный от возмещения убытков. ЗОУ представляют собой подлежащие возмещению убытки, но только определенные сторонами заранее. Наиболее точное, на наш взгляд, определение ЗОУ дал А. В. Сятчихин: «Под заранее оцененными убытками понимается установленная договором денежная сумма (или порядок ее определения), представляющая разумную оценку предвидимых убытков, которую сторона обязуется уплатить в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора».

Важно отметить, что сумма ЗОУ является не произвольной, а основанной на оценке возможных убытков. На это указывает название данной меры защиты, в этом должны быть заинтересованы стороны. В противном случае защита посредством ЗОУ лишается смысла, и стороны могут использовать иные средства защиты, не обременяющие их необходимостью прибегать к оценке убытков заранее. К числу таких средств защиты относится неустойка. Устанавливая неустойку, стороны стремятся достичь необходимого стимулирующего эффекта, поэтому размер неустойки не зависит от размера возможных убытков. При этом неустойка, по общему правилу, не исключает право потерпевшей стороны на возмещение убытков. Напротив, согласованная заранее сумма убытков исключает в перспективе требование о возмещении конкретных убытков, возникших в результате правонарушения.

Как средство защиты ЗОУ обладают следующими преимуществами:

- посредством ЗОУ достигается определенность на случай нарушения обязательства уже в момент заключения договора;
- оценка убытков заранее исключительно важна для понимания сторонами возможных рисков, принятия решения о заключении договора и превенции нарушения обязательства;
- согласовав сумму ответственности заранее, стороны предотвращают возможные споры и связанные с ними издержки.

Взыскание ЗОУ может привести к недокомпенсации или, напротив, получению кредитором суммы, превышающей конкретные убытки кредитора. Это возбуждает вопрос о возможности изменения суммы ЗОУ судом. Полагаем, что корректировка суммы ЗОУ судом является ограничением свободы договора, которая реализуется сторонами в условиях предвидения, носящего вероятностный характер. Невозможность для сторон точно предвидеть последствия нарушения обязательства объективно обусловлена развитием

обязательства во времени и изменением обстоятельств, влияющих на интересы сторон. Если же несоразмерность ЗОУ фактическим последствиям обусловлена недобросовестным поведением одной из сторон, то такому поведению должна быть дана соответствующая правовая оценка (например, ввиду умышленного введения в заблуждение одной стороной другой стороны условия о ЗОУ может быть признано недействительным).

На наш взгляд, ЗОУ имеют большую перспективу использования в предпринимательской деятельности, профессиональный характер которой позволяет ее субъектам прогнозировать положительные и отрицательные результаты заключаемых договоров с высокой степенью вероятности. Вместе с тем специально ограничивать сферу применения ЗОУ только коммерческим гражданским оборотом едва ли правильно.

Для сравнения отметим, что в Российской Федерации отношение на практике к ЗОУ также долгое время оставалось неоднозначным. В одних случаях суды отказывались признавать ЗОУ, как не соответствующие понятию и назначению убытков, в других – рассматривали ЗОУ в качестве договорной неустойки. Однако в настоящий момент предприняты серьезные доктринальные и практические шаги, направленные на признание условий о ЗОУ. ЗОУ не отождествляются более с неустойкой и признаются соответствующими российскому гражданскому праву, основанному на принципе свободы договора. Российская судебная практика рассматривает ЗОУ как меру компенсационного характера, которой должна быть чужда штрафная составляющая. Условие о ЗОУ должно являться результатом разумной оценки предвидимых убытков, исключаящей злоупотребления свободой договора в форме эксплуатации слабых переговорных возможностей должника, нарушения публичных интересов, интересов третьих лиц и др.

Итак, развитие практики ЗОУ в Республике Беларусь невозможно без глубокой доктринальной разработки, нормативного закрепления, а также повышения юридической культуры и добропорядочности участников гражданского оборота.

Гавриленко А. И.

ВОЗМЕЩЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПОТЕРЬ, ВОЗНИКШИХ В СЛУЧАЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕННЫХ В ДОГОВОРЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

Гавриленко Алексей Игоревич, студент 3 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, algavr3241@gmail.com

Научный руководитель: ст. преподаватель Авдеева Т. В.

Институт возмещения имущественных потерь, возникших в случае наступления определенных в договоре обстоятельств, известен многим иностранным правовым порядкам (Франция, Германия, Нидерланды и др.). В 2015 г.