

недвижимости, данные отраслевыми законодательствами, не дают представления об общих признаках, позволяющих объединить их в одно общее определение. Невозможность объединения объектов недвижимости по формальному признаку приводит некоторых авторов к выводу, что правовой режим недвижимости не обусловлен ее природными свойствами. Так, О. Ю. Некрасова, анализируя особенности оборота недвижимости, предлагает подразделять ее на следующие виды: жилая недвижимость; коммерческая недвижимость; загородная недвижимость; инвестиционная недвижимость; земля.

Сделки с недвижимым имуществом имеют важное общественное значение, потому что они касаются права на собственность, которое является одним из основных прав человека. Право на собственность обеспечивает человеку возможность свободного распоряжения своим имуществом и является основой для экономического развития и процветания общества. Из-за этих факторов недвижимое имущество подлежит особой государственной регистрации. Согласно ст. 131 ГК недвижимое имущество, а также права на него и сделки с ним, требуют обязательной государственной регистрации. Особенности правового режима недвижимости заключаются в том, что создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества, а также возникновение, переход и прекращение прав на это имущество обязательно подлежат государственной регистрации.

Проанализировав, что понимается под недвижимостью в Республике Беларусь, пришли к выводу, что в законодательстве нет четких признаков, благодаря которым мы бы могли охарактеризовать недвижимое имущество. Законодательное закрепление понятия недвижимости определено не путем установления признаков правового явления, а путем их перечисления и приведения примеров. Отсутствие четкой дефиниции понятия «недвижимость» порождает противоречия по поводу отнесения ряда объектов к категории «недвижимость», поскольку существующее определение имеет размытые границы. Вторым этапом было изучение особенностей и целей государственной регистрации для различных видов недвижимого имущества. Таким образом, из представленной выше информации сформирована концепция недвижимости как объекта правового регулирования.

Кобак С. В.

ПРАВО СУДА НА УМЕНЬШЕНИЕ ДОГОВОРНОЙ НЕУСТОЙКИ В КОНТЕКСТЕ ПРИНЦИПА СВОБОДЫ ДОГОВОРА

Кобак София Витальевна, студентка 3 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, soniakobak@gmail.com

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Семенухин М. А.

Принцип свободы договора, как один из основополагающих принципов отношений участников гражданского оборота, закреплен в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК). Он включает в себя следующие

элементы: свободу вступления в договорные отношения; самостоятельный выбор контрагента по договору; определение содержания заключенного договора по соглашению сторон. В то же время ст. 314 ГК содержит положение, согласно которому суд имеет право уменьшить установленную сторонами неустойку. Нарушает ли данная норма принцип свободы договора? И если да, то действительно ли она нам необходима?

На протяжении всей истории развития юриспруденции законодатель по-разному подходил к решению данного вопроса. За рядом исключений римскому праву была чужда идея ограничения свободы договора. Справедливость содержания сделок хотя и не игнорировалась, но, судя по всему, считалась менее важной, чем принцип верности слову. Практика снижения неустойки судами начала развиваться уже в византийском праве и впоследствии утвердилась в средневековом праве многих континентально-европейских стран. В XVIII в. ведущие европейские цивилисты отмечали, что чрезмерные неустойки согласуются из-за ложной самоуверенности и невмешательство суда будет приводить к несправедливому неосновательному обогащению.

Немецкие суды одни из первых начали ограничивать договорную свободу. В качестве инструмента для реализации данного права использовались нормы о добрых нравах, добросовестности и т. п. Однако стоит отметить, что в первые годы после вступления в силу Германского гражданского уложения (далее – ГГУ) суды активно не применяли эти нормы. Частое использование так называемых «каучуковых» норм считалось дурным тоном и предпочтение отдавалось формализованной аргументации со ссылкой на конкретные нормы ГГУ и идее автономии воли.

После того как на предоставление судам права на снижение согласованного сторонами размера неустойки решился немецкий законодатель при принятии ГГУ, за ним последовали и во многих других правовых системах. Судебный контроль размера неустойки был предусмотрен в п. 3 ст. 163 Швейцарского обязательственного закона 1911 г., в ст. 1382–1384 нового Гражданского кодекса Италии 1942 г. и ряде иных зарубежных кодификаций того времени. После Второй мировой войны практически все страны признали право суда снизить завышенную договорную неустойку.

Рассмотрим основные позиции «за» и «против» данного подхода.

Единственным и самым важным, на наш взгляд, аргументом в пользу сохранения за судами права ограничения договорной свободы стоит назвать фактор сверхоптимизма. Многочисленные эксперименты современных западных исследователей подтверждают, что в среднем люди склонны переоценивать свои возможности и недооценивать риски, формируя свои планы на будущее. Именно по этой причине участники гражданского оборота, ознакомленные с содержанием договора, в котором прописано явно несправедливое положение о сверхвысокой неустойке в случае нарушения или ненадлежащего выполнения обязательства, подписывают его. На этот счёт существует мнение о том, что склонность к некоторому избыточному оптимизму можно объяснить эволюционными и психологическими

причинами и объявить вполне естественными адаптивными психологическими реакциями на непредсказуемость внешнего мира.

Однако, на наш взгляд, участники гражданских отношений все же должны трезво оценивать свои возможности, заключая сделку, и нести полную ответственность за свои действия, не прибегая к помощи суда. Однажды выплатив установленную договором неустойку, субъект осознает всю важность внимательного ознакомления с условиями договора и соблюдения правил и договоренностей. Именно в этом заключается воспитательная функция данного способа обеспечения исполнения обязательств.

Таким образом, считаем, что следует исключить положения, закрепленные в ст. 314 ГК, чтобы сформировать более ответственное отношение участников гражданского оборота к заключаемым ими сделкам. Однако критерий несоразмерности не стоит оставлять без внимания. Для решения данной проблемы, например, можно установить правило, согласно которому при составлении договора кредитору необходимо детально обосновать предусмотренный размер неустойки и указать причины, по которым он является соразмерным нарушению.

Костюк В. В.

АНАЛОГИЯ ЗАКОНА И ПРАВА

Костюк Виктория Валерьевна, студентка 2 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, V1276889@gmail.com

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Стрижак М. С.

В правоприменительной практике бывают ситуации, когда спорное отношение требует правового разрешения, однако конкретная норма, которая бы регулировала данные правоотношения, отсутствует. Пробелы в законодательстве в основном возникают по двум причинам: во-первых, в результате появления новых отношений, которые в момент принятия закона не существовали и не могли быть учтены законодателем; во-вторых, из-за упущений при разработке закона. Согласно п. 2 и п. 3 ст. 2 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах» аналогия закона – это применение к общественным отношениям вследствие отсутствия норм права, регулирующих данные общественные отношения, норм права, регулирующих сходные общественные отношения; аналогия права – это применение к общественным отношениям вследствие отсутствия норм права, регулирующих не только данные, но и сходные общественные отношения, общих начал и смысла законодательства, отраслевых, межотраслевых и общеправовых принципов.

Ученые-практики отмечают, что, применяя закон по аналогии, суд должен толковать его так же, как и при обычном применении этой нормы. Недопустимо приспособление правовой нормы к аналогичным правоотношениям путем несколько иного ее толкования. Применение аналогии закона осуществляется не с помощью толкования нормы права, а путем переноса применяемой нормы в область иных правоотношений.