

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК:  
ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ И ПРАВОВЫЕ  
ПОСЛЕДСТВИЯ НЕОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

***К. В. Марчук***

*Белорусский государственный университет*

Существует проблема, связанная с отнесением государственной регистрации к форме сделки или к процедуре ее заключения. От ее решения зависят правовые последствия неосуществления требований о государственной регистрации: признание сделки недействительной или договора незаключенным. В специальной литературе имеют место различные ут-

верждения: государственная регистрация есть доказательство существования сделки, способ ее фиксации, этап заключения и др.

Действующее законодательство в отношении данного вопроса весьма противоречиво. В соответствии с ч. 1 ст. 165 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации. Согласно ч. 4 ст. 9 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» сделка, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации. Следовательно, если государственная регистрация в случаях, когда она является обязательной, отсутствует, сделка считается незаключенной.

В пункте 1 ст. 166 ГК содержится положение, согласно которому несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. При этом в теории традиционно выделяют четыре условия действительности сделки: законность содержания; способность лиц, совершающих ее, к участию в сделке; соответствие воли и волеизъявления участников; соблюдение формы сделки. Государственная регистрация как отдельное условие не рассматривается. Соответственно, если несоблюдение требования о государственной регистрации влечет недействительность сделки, то такую регистрацию логично отнести к форме сделки. Но в п. 3 ст. 166 ГК определено, что если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Исходя из этого положения, можно утверждать, что государственная регистрация к форме сделки не относится.

Статья 49 Кодекса Республики Беларусь о земле определяет, что сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками, являются ничтожными, т. е. государственная регистрация приравнивается к форме сделки. Но в соответствии со ст. 11 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. «Об ипотеке», согласно которой договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации, государственная регистрация рассматривается как этап заключения договора, при отсутствии которого он признается незаключенным. Неоднозначность законодательного регулирования порождает проблему конкуренции норм и соответственно их практического применения. Высший Хозяйственный Суд Республики Беларусь выразил свою позицию в постановлении Пленума от 16 декабря 1999 г. № 16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение,

изменение и расторжение договоров», где предусмотрено, что государственная регистрация сделки является обязательным условием ее совершения, но не элементом ее формы. В системе общих судов этот вопрос остается открытым.

Опираясь на вышеизложенное, считаем, что государственная регистрация есть завершающий этап заключения договора, отсутствие которого приводит к признанию его незаключенным. В связи с этим целесообразно внести соответствующие изменения в законодательство.