

При рассмотрении гражданского дела суд нередко приостанавливает производство для выяснения уголовной преюдиции. Так, в случае заявления истцом, что расписка о погашении долга подложна, или ответчика – о подложности долгового обязательства, суд может возбудить уголовное дело. Приговор обвинительный или оправдательный определит и содержание решения по иску о взыскании долга.

Суд, к которому поступает на рассмотрение подведомственное ему дело, обязан выяснить, не было ли по нему уже принято решение, препятствующее его разбирательству. Если при принятии дела к производству это не удастся установить, но в судебном процессе такое обстоятельство обнаруживается, суд обязан прекратить производство по делу.

Учет преюдициальных фактов обязателен и для судов, рассматривающих споры правопреемников тех лиц, в отношении которых вынесены судебные решения, если правоотношения не изменились. На спор наследника в суде с другими лицами, ранее участвовавшими в споре с наследодателем, распространяется преюдициальное действие предыдущего судебного решения по делу наследодателя с ними.

Нередко действие преюдиции таково, что по спорному отношению суд обязан применить нормы другой отрасли права, а не те, которые регулировали это отношение до вынесения преюдициального решения. Так, не может быть удовлетворено требование о разделе супружеского имущества по правилам ст. 23–24 КоБС, если имеется решение о признании брака недействительным, заключенным с нарушением закона по вине обоих супругов. Суд должен, учитывая первое судебное решение, отказать в применении норм КоБС и разделить имущество по нормам ГК об общей долевой собственности.

Однако не всякий юрисдикционный акт имеет преюдициальный характер, даже если он относится к тому же спору между теми же сторонами. Он не создает преюдиции в тех случаях, когда в самом нормативном акте суду разрешено проверять обоснованность и законность этого юрисдикционного акта и, независимо от его содержания, принять к производству иск по тому же предмету и основанию, вынести свое решение, исходя из собранных материалов и руководствуясь законом. Предшествующее решение компетентного органа уже не имеет для суда преюдициального значения и он вправе выявлять факты, производить их оценку и делать иные выводы, нежели те, которые содержались в прежнем решении. Так, не имеет преюдициального значения решение комиссии по трудовым спорам для суда, принявшего заявление работника, не согласного с этим решением (ст. 239 ТК).

Вынесение судом решения с нарушением правила о подсудности не освобождает другой суд от обязанности исходить из преюдиции, если

на его рассмотрение поступит дело, в котором затрагиваются те же вопросы, что были разрешены предшествующим судом, нарушившим правило подсудности.

Необходимо также отличать преюдициальные факты от так называемых правопрепятствующих юридических фактов. При наличии их суд лишается права рассмотреть подведомственное ему дело в силу прямого указания или закона. Например суд не вправе устанавливать безвестное отсутствие лица, совершившего преступление, поскольку это противоречило бы ст. 7 УПК, ставящей перед уголовным судопроизводством задачу изобличения виновных в совершении преступления и их наказания.

Преюдиция стала одним из важных требований законности, обеспечивающих стабильность и устойчивость решений, принятых на основе закона. Она призвана предупреждать вынесение судами по одним и тем же вопросам решений (с участием тех же лиц), противоречащих друг другу или повторяющих предшествующие, и тем содействовать повышению авторитета суда, укреплению правопорядка, прямого влияния на принцип процессуальной экономии в частности и экономической безопасности государства в целом.

УДК 347.2/3

*В.Н. Радоман*

#### **ВЫЯВЛЕНИЕ И ПРЕСЕЧЕНИЕ НАРУШЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ – ОСНОВА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХП «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» сделки по приватизации, заключенные с нарушением законодательства, являются ничтожными (ст. 29 «Недействительность сделок по приватизации»). В свою очередь, в соответствии со ст. 30 «Ответственность за нарушение законодательства о приватизации государственного имущества» нарушение законодательства о приватизации государственного имущества влечет ответственность в соответствии с законодательными актами.

Необходимо изначально отметить то, что нормы законодательства не предусматривают ни административной, ни уголовной ответственности за нарушения в сфере приватизации. В большей своей сути при разрешении данных нарушений происходит ссылка на нормы специального

законодательства. Согласно ст. 218 ГК приватизация имущества, находящегося в государственной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации. При приватизации имущества, находящегося в республиканской и коммунальной собственности, предусмотренные ГК положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законодательством о приватизации не предусмотрено иное.

Представляется необходимым выделить следующие виды нарушений, которые могут быть совершены в сфере приватизации.

Нарушения, которые могут совершаться руководителями приватизируемых предприятий: умышленное занижение уставного фонда; умышленное занижение стоимости имущества; неправомерное распоряжение имуществом со стороны должностных лиц государственных предприятий; умышленное доведение предприятия до банкротства и их последующая приватизация по заниженной стоимости.

Нарушения, которые могут быть совершены покупателем приватизируемого объекта: невыполнение условий договора; невыполнение инвестиционных программ, если таковые имеются. Более грубые деяния практически не встречаются. Также необходимо констатировать, что процесс приватизации в Республике Беларусь в последнее время стал менее осуществляемым.

Однако на практике имеется ряд нарушений, которые были совершены при приватизации. Нормы законодательства и имеющиеся примеры практики рассмотрения споров показывают, что основные нарушения в сфере приватизации были совершены до 2015 г. Споры по данному виду дел возникают нечасто и в основном нарушения по данным примерам состояли в несоблюдении условий договора, что, в свою очередь, вело к наступлению гражданско-правовой ответственности. Ответственность (в нашем случае гражданско-правовая) может быть выражена в форме взыскания неустойки, уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещения убытков.

Особое место в противодействии выявляемым деяниям, имеющим признаки преступного деяния, в сфере приватизации занимает Комитет государственного контроля Республики Беларусь. В соответствии со ст. 129 Конституции Республики Беларусь государственный контроль за исполнением республиканского бюджета, использованием государственной собственности, исполнением актов Президента, Парламента, Правительства и других государственных органов, регулирующих отношения государственной собственности, хозяйственные, финансовые и налоговые отношения, осуществляет Комитет государственного контроля.

В Законе Республики Беларусь от 1 июля 2010 г. № 142-З «О Комитете государственного контроля Республики Беларусь и его территориальных органах» определено, что одной из функций Комитета государственного контроля и его территориальных органов является контроль за исполнением законодательства по вопросам аренды, а также приватизации и иного распоряжения объектами государственной собственности. Так, Комитетом государственного контроля и его территориальными органами повсеместно были выявлены нарушения при оценке подлежащих приватизации жилых помещений, повлекшие неверное определение стоимости объектов недвижимости и нарушение прав граждан. Имели место случаи неправильного применения общего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по Витебской области, принимаемого к уровню цен 1991 г. (без применения ресурсно-сметных норм), что повлекло неверную оценку приватизируемых объектов недвижимости (Толочинский, Чашникский, Дубровенский, Бешенковичский, Сенненский и другие районы). Неверно применялись коэффициенты потребительских качеств жилых помещений, неправильно определялась площадь подлежащих приватизации объектов недвижимости (г. Витебск, Бешенковичский, Лепельский, Полоцкий, Сенненский, Толочинский, Чашникский, Шарковщинский и другие районы). Только при рассмотрении письменных обращений Комитетом государственного контроля установлено завышение стоимости подлежащих приватизации квартир в г. Витебске на общую сумму 2,3 млрд неденоминированных рублей. Не были организованы надлежащие учет и контроль за поступлением в бюджет средств от приватизации.

Из-за формального отношения отдельных должностных лиц к исполнению служебных обязанностей в 2014 г. вдвое возросло число обращений граждан о нарушениях законодательства при приватизации жилых помещений, многие из жалоб были обоснованными. Кроме того, более чем в 6 раз возросло количество административных жалоб на решения исполкомов о приватизации жилья, что также свидетельствует об организационных недостатках.

На данный момент в Республике Беларусь отсутствует специальная ответственность за нарушения законодательства о приватизации. Приведенные примеры нарушений, совершенных в процессе приватизации, показывают несовершенство ранее действующего законодательства. Важно отметить, что за данные противоправные действия никто не был привлечен к уголовной ответственности. Существуют проблемы в правоприменительной практике, поскольку она не находит повседневного

применения. На данный момент экономика испытывает кризисные явления и действительно часто тяжело найти инвестора, которому будет выгодно вкладывать средства в наши предприятия. Процесс приватизации в Беларуси продвигается очень медленно, нет единой стратегии приватизации. В настоящее время политика приватизации сведена к приватизации отдельных предприятий. За последние несколько лет много аукционов закончились безрезультатно. В 2016–2017 гг. не было вообще ни одной приватизационной сделки по государственным предприятиям. Республика Беларусь стремится к улучшению условий осуществления приватизации. Государство готово предоставить инвесторам действительно внушительный список предприятий. Однако на сегодняшний день инвестиционная активность остается достаточно низкой.

Таким образом, в результате нарушений в сфере приватизации причиняется ущерб государству, нарушаются права граждан, что наносит существенный ущерб экономической безопасности. Данная ситуация стала результатом отсутствия контроля за соответствующими должностными лицами. В дальнейшем к этим лицам принимались лишь меры по их освобождению от соответствующей должности.

УДК 347.214.2

*Н.И. Рудович*

#### **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Общеизвестно, что наличие собственного жилья вносит в жизнь людей ощущение благополучия и стабильности, поэтому государство изыскивает все возможности как финансового, так и организационного характера для обеспечения доступности жилья, создания безопасных и комфортных условий проживания. Право на жилище, провозглашенное целым рядом «социалистических» конституций, принятых в 60–70-е гг. XX в., почти (если понимать его как право на получение комфортабельного и отвечающего потребностям жилища) нигде в полной мере не было осуществлено, так как потребности в нем обычно значительно опережали возможности их удовлетворения. Так, по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь в 2017 г. число граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составило более 678 тыс. человек.

В качестве решения указанной проблемы наряду с увеличением строительства нового жилья Совет Министров Республики Беларусь

выделяет эффективное использование имеющегося жилищного фонда и его оптимальное распределение между пользователями и собственниками, совершенствование системы социальной защиты населения через упорядочение существующих льгот, усиление адресной направленности при строительстве и реконструкции жилья. Во всех развитых правовых системах существует система регулирования рынка недвижимости, выстроенная на рыночных принципах экономики.

В работе Дж. Фридмана и П. Орлуэя «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» рынок недвижимости рассматривается как «определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования». Отдельные авторы, к данной группе отношений справедливо добавляют отношения, связанные с созданием новых объектов недвижимости и управлением, эксплуатацией уже существующих объектов, определяя рынок недвижимости как взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. В этой связи рынок недвижимости в современном государстве следует рассматривать как один из основных элементов рыночной экономики, стимулирующий другие сферы экономической деятельности.

В основе рынка недвижимости современной Беларуси лежит перераспределение земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Среди объектов недвижимости, вовлеченных в оборот, традиционно выделяют: земельные участки; здания, сооружения, помещения нежилого назначения; помещения жилого назначения, предназначенные для проживания граждан; прочие объекты, отнесенные или приравняемые законом государства к недвижимому имуществу.

Тем не менее на масштабах и темпах развития указанных общественных отношений сильно сказывается неразвитость рыночной инфраструктуры, ограниченность ресурсов, а также проблемы правовой регламентации взаимоотношений между основными участниками рынка недвижимости. Это обусловлено рядом факторов, которые можно определить следующим образом.

До начала экономической реформы в 1990 г. в сфере обращения недвижимого имущества большинство объектов недвижимости практически были исключены из гражданского оборота, а правоотношения, объектом которых они являлись, возникали из административных актов. В данный период существовали четкие правила продажи недвижимого имущества.