

Защита имущественного интереса от подмен содержания

Имущественный интерес является центральным звеном любой модели обязательств и его защита от возможных подмен во многом определяет эффективность правовой регламентации соответствующих институтов.

В наибольшей степени правовая регламентация институтов обязательств получила развитие в договорном праве, что нашло отражение, прежде всего, в положениях Гражданского кодекса Республики Беларусь [1]. Вместе с тем, диспозитивность в выборе условий договора, закрепленная в ст. 391 ГК, позволяет в договоре подменять основное обязательство, выражающее имущественный интерес, совершенно иными отношениями, дающими одной из сторон необоснованные преимущества, вплоть до «узаконенной» возможности неисполнения должником своих обязанностей.

К сожалению, отечественное законодательство *не проявляет достаточной последовательности в вопросе защиты имущественного интереса*. Более того, имеют место факты нормативного закрепления *прямых подмен имущественного интереса*.

Так, в настоящее время в законодательстве возникла серьезная проблема разграничения гражданских и трудовых отношений, чему способствовал Указ Президента Республики Беларусь от 6 июля 2005 г. «О некоторых мерах по защите прав граждан, выполняющих работу по гражданско-правовым и трудовым договорам» [2]: вместо того, чтобы в соответствии с п. 2 ст. 171 ГК о недействительности притворных сделок признать гражданско-правовые договоры, фактически заключенные во исполнение трудовых обязанностей, притворными, применив правила трудового договора со всеми вытекающими последствиями, Указ, наоборот, стал на путь дополнения гражданско-правового договора элементами трудовых отношений: ввел в обязанность заказчика обеспечение безопасных условий труда, предоставление мест для выполнения работ, проведение инструктажа, соблюдение инструкции (читай: трудовой дисциплины) и т.п. (п. 1.1, 1.3 и 1.4 Указа). Отмечается, что данным документом создан «симбиоз правовых институтов, которые фактически подменяют трудовые договоры гражданско-правовыми, нивелируют различия между трудовыми и гражданскими договорами» [3]. Негативные последствия очевидны – это нарушение прав работников применительно к отпускам, выходным дням, болезням и другим правам, которые остаются за рамками «псевдотрудового» договора и положений Указа.

Подобное смешение имущественного содержания трудовых и гражданско-правовых договоров ранее было введено, как ни парадоксально, судебной практикой во исполнение Декрета Президента Республики Беларусь от 26 июля 1999 г. № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины» [4]. Декрет предоставил нанимателям право заключать с работниками контракты на срок не менее одного года в случаях, когда трудовые отношения предполагают неопределенный срок (п. 1 Декрета). Суды же усмотрели, что в указанном документе отсутствует порядок продления данных отношений, применив аналогию не трудового, а гражданско-правового договора, соответствен-

но, если это так, то продление контрактов может быть «менее одного года (например, 10 дней, 1 месяц, 6 месяцев)» [5]. Негативные последствия не заставили себя долго ждать, – окончание контрактов стало инструментом «расправы» и «дрессуры» нанимателя по отношению к неугодным работникам.

Например, директор Учебно-производственного частного унитарного предприятия «Гродненская автомобильная школа ДОСААФ» Л. с указанной целью трижды продляет трудовой контракт с работником К. (сначала на месяц, затем на месяц и 3 дня, а впоследствии на восемь дней), и, не добившись «требуемого результата», после окончания 3-го контракта не продляет отношения и, соответственно, увольняет работника. Суды всех уровней указанные действия признают законными, причем ссылаясь на голую аналогию: «конкретные сроки продления трудового контракта действующим законодательством не определены и определяются соглашением сторон» [6].

Поскольку подобные случаи увольнения приобрели массовый характер, государство вынуждено реагировать на это и вносить различные поправки: из перечня лиц, с которыми расторгаются контракты, исключены беременные женщины [7]; затем были введены положения о минимальном сроке продления контракта не менее одного года; расширен круг лиц, с которыми не может быть расторгнут контракт без их согласия (работники предпенсионного возраста, не допускающие нарушения трудовой дисциплины, а также женщины, имеющие детей в возрасте до 3-х лет или детей-инвалидов в возрасте до 18 лет при получении ими права на пенсию [8]. Однако и это не исключает негативного усмотрения руководителя, поскольку всегда можно «на всякий случай» работнику предпенсионного возраста объявить «дежурное» взыскание, соответственно, контракт может быть нанимателем не продлен, равно как и в случае, если работник «письменно не дал согласие» на продление контракта на более короткий срок, что не трудно организовать в момент окончания основного контракта («либо подписывай, либо увольняйся»), что позволяет обходить указанные выше формальные ограничения.

Как видно, нормативный акт, не проанализированный с позиции негативных возможностей руководителя, при всех обходных маневрах не может устранить его исходного недостатка, – подмены трудовых отношений гражданско-правовыми, поскольку трудовые отношения выделились из гражданско-правовых, в первую очередь, по причине экономической незащищенности работника [9].

Другим показательным примером подмены имущественного содержания обязательств является **договор долевого строительства**, в частности, широко применяемый в области строительства жилых многоквартирных домов (в Республике Беларусь под данную схему экономических отношений подпадает подавляющее большинство покупателей, из которых 78,1% получают кредиты [10]), который заключается на основе Типового договора о долевом строительстве жилья [11].

Возникает справедливый вопрос: **к какой модели договорных обязательств следует отнести отношения долевого строительства?**

К сожалению, по этому поводу в науке нет однозначного мнения. Так, существует позиция, согласно которой договор долевого строительства можно квалифицировать как договор простого товарищества (совместной деятельности) [12, с. 726]. В.В. Витрянский, приближая отношения долевого строительства к купле-продаже товара в будущем, считает, что договор долевого строительства является самостоятельной моделью договора [13, с. 51]. Ю.В. Романец, наоборот, полагает, что «обязательство долевого участия в строительстве характеризуется родовыми признаками договора подряда, т.е. **является договором подрядного типа**» [14, § 3].

Анализ Типового договора указывает, что фактически под формой долевого строительства скрыт договор купли-продажи в будущем, когда застройщик, используя деньги инвесторов, имеет право собственности на незавершенное строительство, а уже после ввода объекта в эксплуатацию данную собствен-

ность и продает инвестору, что ставит инвестора в крайне невыгодное положение по отношению к застройщику. По нашему мнению, в данном случае государство под видом «долевого строительства» узаконило притворную сделку (самостоятельную модель договора, близкую к купле-продаже в будущем вместо подряда), т.е. легитимировало модель обязательства, в которой, используя положение экономически сильного участника, строительные компании выбрали для себя все мыслимые права от моделей подряда и купли-продажи, оставив для инвестора (заказчика подрядных работ) практически все соответствующие риски и обязанности: во-первых, даже после полной оплаты стоимости будущего жилья **инвестор не приобретает права собственности на возводимый объект**, равно как и на объект незавершенного строительства; во-вторых, в случае, если по каким-либо причинам денег для строительства не хватит (строительство не завершено), **застройщик имеет возможность продать объект недостроенного жилья** другим лицам, что является прямой предпосылкой к мошенничеству; в-третьих, **исстребование инвестором денег** в последнем случае (расторжение договора) является **весьма затруднительным**, поскольку все они уже вложены в строительство, остается только доплачивать за строительство столько, сколько предложит застройщик. В том же случае, если в качестве финансовых средств инвестор использует кредит – он **дважды платит проценты**: собственно по кредиту банку, и, кроме того, своими средствами кредитует строительство (собственность застройщика), не имея от этого процентов; наконец, в-четвертых, поскольку право собственности до последнего момента остается за застройщиком, то это позволяет ему после окончания строительства **поставить вопрос об окончательном расчете по рыночным ценам**.

Как видно, в данной модели долевого строительства фактически отсутствуют механизмы самозащиты гражданином своих прав. Соответственно, **такая схема экономических отношений может функционировать только под жестким контролем государства** на всех ее этапах, как, в частности, это имеет место в настоящее время в Республике Беларусь. Но стоит «поводя немного отпустить», и инвестор остается беззащитным.

Так, например, по договору долевого строительства (который по всем основным признакам соответствует указанному выше Типовому договору, но при отсутствии государственного контроля) гражданин С. в 1994 г. полностью оплатил Управлению капитального строительства Новополоцкого горисполкома стоимость трехкомнатной квартиры. Впоследствии УКС, являясь собственником незавершенного строительства, продало дом НПФ «Проектстройсервис», позже реорганизованного в ЗАО «Новополоцкая инвестиционно-строительная компания». В результате ЗАО потребовало доплачивать возросшую стоимость квартиры, а получив отказ от гражданина С. продало квартиру другому лицу, предлагая вернуть обесценившиеся деньги по курсу на момент их внесения С. в строительство. В иске гражданина С. о передаче ему построенной квартиры было отказано в удовлетворении судами первой, кассационной и областной (надзорной) инстанций. И только вмешательство Верховного суда Республики Беларусь поставило точку в деле и гражданину С. была передана спорная квартира [15].

МП «Гран» (г. Гродно) в период с 1994 по 2000 г. заключало договоры долевого строительства с гражданами-застройщиками (32 лица), а обязательства не были исполнены. Поскольку незавершенное строительство принадлежало на праве собственности МП, а впоследствии ООО «Гран-СВ» (созданному в результате реорганизации МП в 2003 г.), ООО практически все указанные квартиры вновь продало [16].

Меры борьбы почему-то видятся только в недостаточной степени вмешательства государства в негативные процессы, т.к. при избранной модели по-

ведения вне жесткого контроля государства обеспечить сдерживание негативных возможностей экономически сильной стороны крайне сложно.

Однако, необходимо иметь в виду, что приведенный типовой договор долевого строительства императивен только при строительстве многоквартирных домов, а **в предпринимательских отношениях он имеет только рекомендательный характер**, соответственно, на практике, строительные компании оставляют в договоре только те условия договора, которые им максимально выгодны. Если бы за основу долевого строительства была взята подрядная схема (когда право собственности на незавершенное строительство принадлежит заказчику), подобные ситуации были бы в принципе невозможны.

По нашему мнению, **главная причина** нарушения прав экономически слабых сторон заключается в том, что в обоих случаях **узаконена «притворная сделка»** (в приведенных примерах необходимо восстановить природу трудового договора, а во втором случае – договора подряда), т.е. создана возможность подменять имущественное содержание обязательства одной стороной, как правило, «экономически сильной».

Необходимо обратить внимание, что и само ГК с позиции защиты имущественного интереса недостаточно последовательно: с одной стороны, в п. 2 ст. 171 ГК предусмотрена **недействительность притворной сделки**, т.е. совершенной с целью прикрыть другую сделку, – а это и есть подмена имущественного содержания; но, с другой стороны, согласно ст. 401 ГК Республики Беларусь «Толкование договора» «при толковании условий договора **судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений**», в их отрыве от имущественного содержания договора; и только «в случае неясности» буквальное значение слов и выражений имущественное содержание «устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смысла договора в целом». Именно поэтому на практике суды признают притворными сделками только очевидные факты подмены существа обязательств.

Эффективность правового регулирования экономических отношений в данном случае прямо зависит от того, **насколько точно экономическое существо обязательства** (имущественный интерес) **выражено в определении правоотношения** через его основные права и обязанности.

Следует полагать, что расхождение экономической и юридической сторон предполагает введение в нормативный оборот категорий «**имущественное содержание (существо) обязательства**», отражающее имущественный (**экономический**) интерес, и «**юридическое содержание обязательства**», отражающее общую совокупность действий, т.е. не только имущественное содержание, но и дополнительные права и обязанности, дополнительные риски и прочие условия, которые стороны избирают при заключении соглашения. На наш взгляд, под **имущественным содержанием обязательства** следует понимать «**логически полную совокупность действий в рамках имущественного интереса**», предполагающих передачу имущества (имущественных прав), оказание услуг либо выполнение работ. Соответственно, **юридическое содержание обязательства** представляет собой **совокупность действий** как в рамках, так и за рамками имущественного интереса.

Сопоставив между собой предлагаемые категории, можно сформулировать следующее положение: «**юридическое содержание обязательства** должно соответствовать его **имущественному (экономическому) содержанию**».

И здесь необходимо разрешить вопрос с т.н. **непоименованными обязательствами** (договорами необычного содержания), модели которых отсутствуют в ГК.

Анализ непоименованных моделей обязательств позволяет разделить их на две группы: либо речь идет о попытке подмены имеющегося обязательства другой моделью, более выгодной для одной из сторон (как правило, экономически

сильной), либо речь идет о сложных обязательствах (сочетании нескольких институтов отдельных видов обязательств (закономерности чего нуждаются в рассмотрении на уровне самостоятельного института, что выходит за рамки настоящей статьи).

В случае, когда речь идет о подменах имеющихся обязательств, следует полагать, что **при анализе непоименованных обязательств суды должны брать за основу существующие обязательства** (включая сложные модели) и, **только при их отсутствии**, рассматривать непоименованную модель договора, **начиная с анализа имущественного содержания**, беря за основу **принцип соразмерности встречных имущественных удовлетворений**. В противном случае положения ГК о недействительности притворных сделок станут фикцией, поскольку любые подмены условий договоров можно будет квалифицировать как непоименованную модель обязательств.

Необходимо отметить, что зарубежное законодательство придает экономической стороне отношений решающее значение. В частности, § 9 германского Закона «Об общих условиях сделок» признает недействительными условия сделок, «если они вопреки представлениям о добрых нравах **возлагают несоразмерное обременение** на партнера стороны, предлагающей эти условия», где несоразмерным обременением считается ограничение важнейших прав и обязанностей, вытекающих из природы договора так, что достижение целей договора поставлено под угрозу [17]. А согласно п/п. 2 п. 3 Закона Великобритании «О недобросовестных условиях договора» 1977 г. сторона не вправе посредством ссылки на любое условие договора утверждать, что она имеет право произвести исполнение договора, существенно отличающееся от того, которое разумно следовало бы ожидать от нее, или не произвести исполнение вообще [18].

Таким образом, **границу частного и публичного для договорных обязательств следует провести по имущественному содержанию**, что предполагает **внесение изменений и дополнений в ст. 401 ГК** «Толкование договора», изложив ее в следующей редакции:

«При толковании условий договора судом, в первую очередь, устанавливается имущественное содержание (существо) договора, во вторую очередь, принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. В случае противоречий имущественного содержания договора и буквального значения, содержащихся в нем слов и выражений, суд руководствуется имущественным содержанием.

В случае неясности имущественного содержания договора, оно устанавливается путем сопоставления с представленными в ГК другими видами обязательств (договорами), применяя из них условия наиболее близкие по содержанию, а при невозможности этого – должно быть выяснено имущественное содержание договора, исходя из принципа соразмерности встречных имущественных удовлетворений, определена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, последующее поведение сторон».

ЛИТЕРАТУРА

1. **Ведомости Нац. собр. Респ. Беларусь.** 1999. № 7–9. Ст. 101; Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. – № 69. – 2/190; 2001. – № 46. – 2/750; 2002. – № 7. – 2/828; № 62. – 2/853; № 75. – 2/862; № 84. – 2/877; № 128. – 2/897; 2003. – № 1. – 2/908; № 8. – 2/932; № 74. – 2/960; 2004. – № 4. – 2/1016; № 137. – 2/1065; 2005. – № 73. – 2/1106; № 122. – 2/1141; 2006. – № 6. – 2/1173.

2. **Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.** – 2005. – № 107. – 1/6603.
3. **Кудрявцева, Е.** Правовой «винегрет» для трудящихся / Е. Кудрявцева // БНПИ. Юридический мир. – 2005. – № 15. – С. 10–16.
4. **Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.** – 1999. – № 58. – 1/512; 2002. – № 27. – 1/3550; № 43. – 1/3611; № 100. – 1/4003.
5. **Чичина, А.П.** Продление, перезаключение, прекращение контракта / А.П. Чичина // Отдел кадров. – 2002. – № 3.
6. **Гражданское дело № 33/639-2004** // Архив Суда Ленинского р-на г. Гродно.
7. **Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.** – 2000. – № 37. – 1/1164.
8. **Указ Президента Республики Беларусь от 23 августа 2005 г. № 392 «О внесении дополнения и изменения в Указ Президента Республики Беларусь 12 апреля 2000 г. № 180»** // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2005. – № 137. – 1/6727; 2006. – № 88. – 1/7644.
9. **Саватье, Р.** Теория обязательств: Юридический и экономический очерк / Р. Саватье; пер. с фр. Р.О. Халфиной. – М.: Прогресс, 1972. – С. 106.
10. **Демидовец, А.** О некоторых требованиях законодательства к договорам долевого строительства жилья и организациям застройщиков / А. Демидовец // БНПИ. Юридический мир. – 2005. – № 9. – С. 42–47.
11. **Утв. Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 4 нояб. 1998 г. № 370** // Реестр гос. регистрации. – 1998. – 2827/12; **Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.** – 1999. – № 53. – 8/490; 2001. – № 20. – 8/4944.
12. **Гражданское право России. Обязательственное право: курс лекций** / отв. ред. О.Н. Садиков. – М.: Юристъ, 2004. – С. 726.
13. **Витрянский, В.В.** Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства / В.В. Витрянский // Прилож. к ежемесячному юрид. журналу «Хозяйство и право». – 2005. – № 7. – С. 51.
14. **Романец, Ю.В.** Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М.: Юристъ, 2001. – С. 3.
15. **Гражданское дело от 3 марта 2003 г. по иску гр. С. к ЗАО «Инвестиционно-строительная компания»** // Архив Витебского областного суда.
16. **Уголовное дело № 33-135 от 24 февраля 2005 г.** // Архив Гродненского областного суда.
17. **Об общих условиях сделок: Закон ФРГ от 9 декабря 1979 г.** / пер. с нем. Л.Н. Орлова // Гражданское, торговое и семейное право капиталистических государств: сб. нормативных актов. Обязательственное право: учеб. пособие / под ред. В.К. Пучинского, М.И. Кулагина. – М.: Изд-во УДН, 1989. – С. 34–46.
18. **О недобросовестных условиях договора: Закон Великобритании 1977 г.** / пер. с англ. А.А. Костина // Гражданское, торговое и семейное право капиталистических государств: сб. нормативных актов. Обязательственное право: учеб. пособие / под ред. В.К. Пучинского, М.И. Кулагина. – М.: Изд-во УДН, 1989. – С. 59–67.

S U M M A R Y

In the clause «The protection of the property interest against substitutions of the maintenance» from the theoretical positions situations connected with the substitution of the property maintenance in obligations attitudes are analysed. The author sees the main reason of the specified phenomenon that at a level of positions of the Civil code and the legislation of Byelorussia opportunities of substitutions of the maintenance transactions are actually legalised. The author bears practical offers on elimination of the corresponding lacks of the code.

Поступила в редакцию 8.10.2007