

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОСНОВЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

Акмалжон Рахимжонов

Преподаватель кафедры “Гражданское общество и правовое воспитание”

Национального университета Узбекистана имени Мирзо Улугбека

a.raximjonov@nuu.uz

АННОТАЦИЯ

В настоящей статье рассматриваются вопросы совершенствования законодательства в сфере купли-продажи жилья, жилого помещения, конкретно рассмотрены проблемы заключения договора купли-продажи жилья, её регистрация в установленном порядке, а также были предоставлены ряд предложений по внесению изменений в Гражданский Кодекс Республики Узбекистан, Жилищный кодекс Республики Узбекистан. Также были рассмотрены права и обязанности лиц, проживающих вместе с собственником.

Ключевые слова: Жильё, жилое помещение, договор, обязательство, договор купли-продажи, недвижимое имущество.

ВВЕДЕНИЕ

Жильё представляет собой особый вид недвижимого имущества, отличающийся от других видов недвижимого имущества назначением использования и значением для человека. Действующее законодательство определяет не понятие «жильё», а понятие «жилое помещение». В частности, в соответствии с частью 1 статьи 9 Жилищного Кодекса Республики Узбекистан, жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения).

ЛИТЕРАТУРА И МЕТОДОЛОГИЯ

По мнению Зокирова И.Б., жилое помещение - это место, предназначенное для проживания человека. Место, предназначенное для

проживания человека, должно отвечать ряду требований. Прежде всего, оно обязано иметь дополнительные постройки, такие как зоны отдыха, личные подсобные хозяйства, вспомогательные хозяйственные постройки. В многоэтажных домах такое место можно назвать жилым помещением только в том случае, если в нем наряду с комнатой отдыха есть кухня, санузел и другие подсобные помещения. Такое помещение требуется для воплощения минимальных условий проживания человека [1].

Продолжая эти рассуждения, следует признать, что важнейшим условием оценки того или иного объекта как жилое помещение является годность к проживанию в нём и соответствие требованиям, установленным законодательством.

Выше было отмечено, что введение свободного оборота жилья в гражданско-правовых сделках коренным образом отличалось от купли-продажи жилья в Гражданском кодексе 1963 года. В целях устранения указанных ограничений и обеспечения свободного обращения жилья законодательством предусмотрен ряд важных положений. В качестве одной из таких норм целесообразно привести часть 2 статьи 207 Гражданского кодекса Узбекистана. В соответствии с ним, являющийся частной собственностью количество и стоимость имущества не ограничены.

Это правило сформулировано в статье 11 Жилищного кодекса следующим образом: жилое помещение может находиться в частной или государственной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Субъектами права собственности на жилое помещение являются граждане, юридические лица и государство.

Право собственности на жилое помещение является бессрочным. Лицо вправе владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением по своей воле и интересах, не нарушая прав и охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц, государства, а также требовать возмещения ущерба за нарушения своих имущественных прав. Изменение внешнего вида жилищ, их реконструкция или снос допускаются с соответствующего разрешения органов государственной власти на местах.

Не ограничивается в количестве, размере и стоимости частная собственность на дома, квартиры, часть дома, часть квартиры.

Дома и квартиры, находящиеся в частной собственности, не могут быть конфискованы, а собственник не может быть лишен права собственности на дом или квартиру, кроме случаев, предусмотренных законом.

Жилое может быть принудительно конфисковано только в случаях и в порядке, установленных законом, и на основании решения суда.

Анализируя гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи жилья действующим законодательством, регулирование этого договора осуществляется лишь путем установления некоторых специальных правил. Видно, что правовое регулирование договора купли-продажи жилья в нашей стране сегодня осуществляется в основном через общие положения договора купли-продажи и правила купли-продажи недвижимого имущества. Например, в Гражданском кодексе установлена одна специальная статья (статья 488) по реализации жилья. Жилищный кодекс содержит лишь некоторые аспекты оформления купли-продажи жилья в двух общих для всех сделок с жильем в статьях 13 и 14. Сложившаяся ситуация требует совершенствования законодательства с целью устранения проблем, которые могут возникнуть при гражданско-правовом регулировании договора купли-продажи жилья и его реализации на практике.

Поэтому необходимо предварительно проанализировать установленные законодательством правила порядка заключения и исполнения договора купли-продажи жилья. В соответствии с частью 1 статьи 488 Гражданского кодекса, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Это же правило отражено в части 3 статьи 14 Жилищного кодекса.

Это правило отличается тем, что оно не только очень сложное, но и трудное для понимания. В результате непонятно, к кому обращена фраза «после покупки». Потому что в правоотношениях купли-продажи жилья продавец «не покупает», а продает, и в норме не используется термин «покупатель». В русской версии статьи 488 Гражданского кодекса используется термин «покупатель», вместо «продавец», и это является очень даже удивительным и поднимается вопрос: «Кто должен купить жильё в соответствии с этой нормой»

– продавец или покупатель?”. Эта ситуация приводит к двум различным интерпретациям нормы права.

При этом продавцу «продажа жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением» продавцом не соответствует юридической логике. Ведь никто не захочет покупать дом на таких условиях в условиях свободной рыночной экономики. Кроме того, такая ситуация является прямым ограничением прав собственности владельца и препятствием для реализации этих прав. При продаже принадлежащего ему жилища продавец обязан передать его покупателю без прав третьего лица в соответствии с общими положениями договора купли-продажи (статья 393 ГК). Анализируя данную норму, Рахмонкулов Х.Р. отметил, что данная ситуация является особенностью договора купли-продажи жилья, в котором перечень указанных лиц является важным условием защиты прав и интересов жильцов. Признание необходимости учета правил купли-продажи общего имущества (статьи 218, 224 ГК) при купле-продаже жилья означает:

- видно, что перечень лиц, имеющих право на получение жилья, входит в характеристику предмета договора купли-продажи жилья и считается важным условием договора, т.е. эти лица должны быть указаны в договоре купли-продажи жилья. Эти лица не будут лишены права пользования домом даже после его продажи. В случае сокрытия продавцом от покупателя факта наличия указанных лиц договор признается судом недействительным на основании иска лиц, имеющих право пользования жильем [2].

Утверждая, что эти взгляды противоречивы, следует признать, что удержание определенного круга лиц после продажи дома является грубым ограничением прав собственника в соответствии со статьей 164 ГК. Ведь право собственности состоит из права лица владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом добровольно и в своих интересах, а также требовать устранения любого нарушения его права собственности кем бы то ни было (ст. 164 ГК).

При продаже дома, принадлежащего собственнику, он должен получить письменное и нотариально заверенное согласие только лица, имеющего долю в общем имуществе (например, его жены или тех партнеров, у которых есть договор, подтверждающий совместную покупку дома). Согласие лиц, зарегистрированных или незарегистрированных в доме, а также предоставление

их списка, на наш взгляд, является грубым нарушением и ограничением принципов гражданского законодательства. Конечно, абсолютность — понятие относительное, но и ограничения прав собственности должны иметь определенные пределы. На сегодняшний день имеют место случаи, когда суды не могут правильно истолковать положения части 1 статьи 488 ГК из-за неоднозначности.

На сегодняшний день на практике возникает ряд споров по поводу применения договора купли-продажи жилья. В первую очередь это связано с несоблюдением формы договора купли-продажи дома и заключением договора на основании устной договоренности, а после его исполнения - нотариальным удостоверением договора в письменной форме. Следовательно, события, происходящие между процессом первоначального исполнения договора и его последующим оформлением, могут впоследствии привести к различным недоразумениям. В некоторых случаях заключение договора купли-продажи дома на основании расписки о том, что продавец получил залог от покупателя на продажу дома, после чего начинает сбор необходимых документов по договору также указывает на возникновение множество споров. Это связано с тем, что оформление договора купли-продажи дома — это реальность, которая требует много сложного процесса, ряда сложных шагов и достигается после долгого ожидания и путаницы. Кроме того, большое количество и разнообразие букетов документов, собранных для оформления контракта, заставляет задуматься, а также требует значительных денежных средств. Эти обстоятельства требуют определенного периода времени между заключением договора и его оформлением в соответствии с законодательством и приводят к возникновению различных споров.

В судебной практике нередки заявления о том, что договор недействителен из-за несоблюдения его формы. В первую очередь это связано с тем, что законодательством установлены жесткие требования к договору купли-продажи жилья и последствиям его несоблюдения. Однако закон не предусматривает признания договоров и защиты прав стороны, исполняющей договор, заключенный в устной форме и оформленный определенными документами (расписка продавца, передаточный акт). Конкретных разъяснений по данному вопросу у Верховного суда Республики Узбекистан суда нет. В ряде случаев договор купли-продажи жилья заключается в простой письменной форме или под расписку, а во многих случаях права стороны, частично

исполнившей договор, не защищены. В этих случаях продавец может купить дом за 15 млн сумов на основании договора купли-продажи, а затем попытаться расторгнуть первоначальную сделку, продав дом другому покупателю по более высокой цене, оставив открытым защиту прав лица, полностью исполнившее свои обязательства по договору. Поэтому для предотвращения данных случаев и устранения явных пробелов в законодательстве при разрешении споров необходимо принятие Постановлений Пленума Верховного суда.

Кроме того, особое внимание следует уделить специфике продажи жилья через риэлтерские службы. Это связано с тем, что риэлтерская деятельность также характеризуется тем, что она предлагает сторонам широкий спектр возможностей при купле-продаже жилья. Риэлторской деятельностью является предпринимательская деятельность юридических и физических лиц по оказанию на договорной основе услуг, связанных с заключением сделок с объектами недвижимости и правами на них. Согласно статье 9 Закона Республики Узбекистан «О Риэлторской деятельности», риэлторская деятельность осуществляется путем оказания следующих видов риэлторских услуг: посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них; организация торгов объектами недвижимости и правами на них; доверительное управление объектами недвижимости [3]; информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости. В частности, то, что посредником при заключении сделок с недвижимостью выступает риэлторская организация или риэлтор, обусловило определенное удобство для сторон при купле-продаже жилья. В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона Республики Узбекистан «О Риэлторской деятельности, посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них (действия, связанные с куплей-продажей, наймом (арендой), залогом, меной, дарением, рентой, безвозмездным пользованием недвижимостью и отчуждением жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания) осуществляется риэлторской организацией на основании договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком в порядке, установленном законодательством. При этом риэлторская организация не может являться непосредственной стороной указанных сделок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Следует отметить, что участие риэлторских организаций в купле-продаже жилья, наряду с устранением различных нарушений законодательства, играет

важную роль в защите прав и обязанностей сторон договора. В связи с этим усиление участия риэлторских организаций в процессе купли-продажи жилья, обеспечение контроля за деятельностью риэлторов при заключении таких сделок сторонами гражданско-правовых отношений и широкое внедрение в правоприменительную практику риэлторских услуг, будет способствовать устранению существующих проблем при заключении и реализации договоров купли-продажи жилья.

REFARENCES

1. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига шарҳлар/ Масъул муҳаррир И.Б.Зокиров, -Тошкент: ТДЮИ, 2007.-37 б
2. Гражданское право (Особенная часть). Учебник. (автор этой главы Х.Р.Рахманкулов) –Ташкент: ТГЮИ, 2009.-170 с.
3. Топилдиев Б.Р. Основные условия договора доверительного управления имуществом // Проблемы экономики. 2016. № 2 (72). С. 85-89