

УДК 347.214.2

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сапарбаева Шахноза Мэлсовна,

магистрант,

Ташкентский государственный юридический университет

e-mail: saparbaevashaxnoza0307@gmail.com

АННОТАЦИЯ

В статье исследуются вопросы гражданско-правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества и правовые последствия нарушения обязательств сторонами. Особое внимание уделяется обязанностям продавца по своевременной передаче недвижимого имущества, передаче объекта свободным от прав третьих лиц, а также раскрытию имеющихся недостатков, и обязанности покупателя по своевременной оплате. В ходе исследования установлено, что нормы Гражданского кодекса Республики Узбекистан содержат отдельные пробелы в части регулирования порядка и сроков передачи недвижимого имущества, а также определения ответственности за неисполнение договорных обязательств. На основе сравнительно-правового и доктринального анализа судебной практики выявлены проблемные аспекты правоприменения и предложены направления совершенствования законодательства, направленные на конкретизацию порядка передачи имущества, усиление договорной дисциплины и повышение правовой определённости в сфере оборота недвижимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, договор купли-продажи, гражданско-правовая ответственность, передача имущества, нарушение обязательств, обязательства сторон, гражданское право Узбекистана, судебная практика, договорная дисциплина.

ABSTRACT

This article examines the issues of civil-law regulation of the contract for the sale and purchase of real estate and the legal consequences arising from the breach of contractual obligations by the parties. Particular attention is paid to the seller's obligations to transfer the недвижимое имущество within the agreed period, transfer the property free from third-party rights, and disclose existing defects, as well as to the buyer's obligation to make timely payment. The study reveals that the

norms of the Civil Code of the Republic of Uzbekistan contain certain gaps regarding the regulation of the procedure and terms for the transfer of real estate, as well as the determination of liability for non-performance of contractual obligations. Based on a comparative-legal and doctrinal analysis of judicial practice, problematic aspects of law enforcement are identified, and proposals aimed at improving legislation are formulated, including clarification of the procedure for property transfer, strengthening contractual discipline, and increasing legal certainty in the sphere of real estate transactions.

Keywords: *real estate, contract of sale, civil liability, transfer of property, breach of obligations, contractual obligations, civil law of Uzbekistan, judicial practice, contractual discipline.*

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования обусловлена значением договора купли-продажи недвижимого имущества как одного из наиболее распространённых гражданско-правовых договоров, обеспечивающих оборот объектов недвижимости в условиях рыночной экономики. Несмотря на наличие общих положений о договоре купли-продажи в гражданском законодательстве, правовое регулирование сделок с недвижимостью обладает рядом особенностей, связанных с повышенными требованиями к форме договора, порядку передачи имущества и защите прав сторон.

Особое внимание в правоприменительной практике уделяется вопросам надлежащего исполнения обязательств по передаче недвижимого имущества, а также ответственности сторон за нарушение условий договора. Анализ судебной практики свидетельствует о наличии проблем, связанных с несвоевременной передачей объектов недвижимости, сокрытием их недостатков, а также нарушением прав третьих лиц, что влечёт возникновение гражданско-правовой ответственности и судебных споров.

Целью настоящей статьи является исследование гражданско-правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества в Республике Узбекистан, а также выявление особенностей ответственности сторон за нарушение договорных обязательств.

В процессе исследования применялись методы сравнительно-правового анализа, системного и формально-юридического подходов, позволяющие комплексно рассмотреть проблемные аспекты исполнения договоров купли-продажи недвижимости.

Результатами исследования являются выводы о необходимости совершенствования отдельных норм гражданского законодательства, регулирующих порядок передачи недвижимого имущества и ответственность сторон за нарушение обязательств, что позволит повысить стабильность гражданского оборота и защиту имущественных прав участников сделки.

Известно, что к договору купли-продажи недвижимого имущества также применяются общие положения о договоре купли-продажи, и это относится в том числе к правам и обязанностям сторон. В частности, предусмотренные общими положениями о договоре купли-продажи обязанности продавца передать товар в собственность в установленный договором срок (статьи 388–390), передать товар свободным от прав третьих лиц (статья 393), передать товар вместе с принадлежностями и документами (статья 397 ГК), а также передать товар в количестве, ассортименте, качестве, комплектности и пригодном состоянии, предусмотренных договором (статьи 398, 400, 402, 405, 411 ГК), относятся и к обязанностям продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества. Покупатель, в свою очередь, принимает на себя обязанности по оплате товара и принятию соответствующего имущества в собственность.

Безусловно, неисполнение указанных обязанностей влечёт возникновение ответственности по договору купли-продажи недвижимого имущества. Например, ответственность продавца возникает в случаях передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества либо продажи недвижимости с сокрытием имеющихся недостатков. Безусловно, раскрытие данных обстоятельств через анализ оснований возникновения гражданско-правовой ответственности позволяет более чётко представить ответственность по договору купли-продажи недвижимого имущества, а также создаёт основу для выработки выводов и рекомендаций по вопросам установления ответственности в данной сфере. В юридической литературе основания гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств и основания гражданско-правовой ответственности за причинение вреда рассматриваются отдельно друг от друга, а их особенности подробно и глубоко анализируются¹.

¹ Зокиров И.Б. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик ҳуқуқи.—Тошкент: Адолат, 1996. -Б.241-265.; Раҳмонқулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. —Тошкент: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси, 1997. -Б.436-441.; Раҳмонқулов Ҳ. Мажбурият ҳуқуқи. - Тошкент: ТДЮИ, 2005. -Б.198-206.; Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий-жавобгарликнинг асослари ва шакллари. Юрид.фан.номз.дис....Автореф.—Тошкент: 2006. -Б.10-20.; Оқюлов О. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликни қўллаш асослари.//Қонун ҳимоясида.—Тошкент, 1999. -№9. -Б.16-19.; Иоффе О.С. Ответственность по гражданскому праву. —Ленинград: ЛГУ, 1955.

В частности, при установлении гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств основным и первичным условием признаётся противоправное поведение. Обычно данное условие установления гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств также рассматривается как основание гражданско-правовой ответственности.

Специальные нормы, предусматривающие возможность наступления гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договора купли-продажи недвижимого имущества, не занимают значительного места в § 7 главы 29 Гражданского кодекса. Такие положения нашли своё отражение в статьях 486–487 ГК. Безусловно, на практике исполнение договора передачи недвижимого имущества не всегда осуществляется путём составления акта приёма-передачи. Такая практика обычно наблюдается в случаях, когда сторонами являются юридические лица либо граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность.

Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества между гражданами, в частности договоров купли-продажи жилых помещений и земельных участков, может осуществляться путём передачи документов, относящихся к данной недвижимости, либо передачи ключей от жилого помещения. При этом стороны совместно осматривают проданное недвижимое имущество, и с момента передачи продавцом соответствующих документов и ключей договор считается исполненным. Однако несовершение таких действий также рассматривается как отказ от исполнения договора либо противоправное нарушение срока его исполнения, что влечёт возникновение гражданско-правовой ответственности. Часть 2 статьи 486 ГК указывает, что договор считается исполненным после подписания сторонами соответствующего документа. Как видно, в данном случае закон непосредственно предоставляет сторонам право самостоятельно определить способ и порядок исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества. Если же такое соглашение или условие не предусмотрено договором и законом, предполагается, что исполнение данного договора осуществляется путём передачи имущества и подписания соответствующего документа.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, неисполнение продавцом обязанности по передаче недвижимого имущества покупателю может повлечь для него различные неблагоприятные последствия, в частности, может быть предъявлено требование о возмещении причинённых покупателю убытков².

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч.2. -М.: Статут, 1997. -212-213 с.

Порядок передачи недвижимого имущества и составление акта, подтверждающего исполнение данного обязательства сторонами, имеют важное значение. При этом обязанность по передаче предмета договора предполагает передачу объекта другой стороне и достижение соглашения сторон относительно подписания соответствующего документа. Однако в некоторых случаях на практике безразличное отношение сторон к своим обязанностям в данной сфере, а также к самому предмету договора приводит к тому, что подтверждение степени исполнения обязательства остаётся затруднительным. По нашему мнению, необходимо конкретизировать обязанности, связанные именно с передачей предмета договора и подписанием соответствующего документа. В связи с этим следует внести изменения в часть 3 статьи 486 ГК.

В практике также возможны случаи, сокрытие наличия прав третьих лиц на продаваемый объект недвижимости. Учитывая, что такие случаи на практике встречаются достаточно часто, можно отметить, что нормы законодательства по данному вопросу сформулированы в достаточно общем виде. В § 7 главы 29 ГК, регулирующей договор купли-продажи недвижимого имущества, вопросы сокрытия продавцом прав третьих лиц на отчуждаемое недвижимое имущество и ответственности за такие действия прямо и чётко не урегулированы. Как отмечалось выше, покупатель не вправе предъявлять требования к продавцу, если он знал или должен был знать о наличии прав третьих лиц на товар. Если же продавец скрыл наличие прав третьих лиц на недвижимое имущество, в таком случае в соответствии со статьёй 393 ГК покупатель вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения причинённых убытков.

Сокрытие недостатков недвижимого имущества при его продаже также является обстоятельством, влекущим ответственность продавца. В настоящее время нередко встречаются случаи продажи квартир в многоквартирных домах, когда продавец скрывает протекание крыши, вводя покупателя в заблуждение. В таких ситуациях привлечение продавца к ответственности является достаточно затруднительным. Это связано с тем, что в соответствии с действующим законодательством крыша в многоквартирных домах относится к общей долевой собственности членов товарищества собственников жилья, и за её ненадлежащее состояние отвечает не отдельный собственник квартиры, а все участники товарищества.

С этой точки зрения вопрос о возможности привлечения к ответственности продавца, который продал квартиру с протекающей крышей, заранее скрыв

данный недостаток посредством внешнего ремонта, либо о праве покупателя требовать одностороннего расторжения договора или уменьшения покупной цены, остаётся недостаточно урегулированным и может рассматриваться как один из пробелов в законодательстве. По нашему мнению, в подобных случаях лицо, приобретшее квартиру в многоквартирном доме с выявленными недостатками, должно быть вправе предъявлять требования не к товариществу в целом, а использовать механизм защиты своих прав через обращение к участникам товарищества и требовать устранения причинённого ущерба за счёт средств товарищества.

Следует отметить, что покупатель также несёт ответственность за неисполнение возложенного на него договором обязательства — оплату стоимости приобретённого недвижимого имущества. Неуплата стоимости проданного недвижимого имущества сама по себе влечёт начисление неустойки, при этом применяются положения статьи 327 ГК. Если покупатель не оплачивает предусмотренную договором сумму, он обязан уплатить продавцу стоимость товара вместе с процентами, рассчитанными по установленной ставке за каждый день просрочки. Кроме того, в случае пропуска срока оплаты или отказа от её внесения покупателем продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор и потребовать возмещения причинённых убытков.

22 декабря 2006 года было принято Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм законодательства, регулирующих сделки»³. В пункте 12 данного постановления указано, что при возникновении сомнений в подлинности подписи лица, совершившего сделку, или одного из участников двусторонней сделки (договора), и при наличии обоснованных требований, сделка признаётся недействительной в соответствии со статьёй 116 ГК. В ряде случаев на практике встречаются ситуации злоупотребления правом, причинения вреда другим лицам либо иные формы неправомерного поведения, а также осуществления права вопреки его назначению. В этой связи представляется целесообразным закрепить положение о том, что если заключение сделки нарушает запрет, установленный частью пятой статьи 9 ГК, то в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана недействительной на основании статьи 116 ГК.

В правоприменительной практике наряду с вопросами юридической ответственности встречаются случаи злоупотребления правом и попытки

³ Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 22 декабря 2006 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм законодательства, регулирующих сделки», п. 12.

обхода закона. Однако применение юридической ответственности за такие действия является достаточно сложным вопросом. Подобные действия могут возникать в различных сферах. Особенно часто с этим сталкиваются в гражданском, налоговом и международном частном праве. В частности, в международном частном праве встречаются обход своего закона — «*fraus legis domesticae*», а также обход иностранного закона — «*fraus legis extraneae*»⁴.

По нашему мнению, к сделкам, совершённым с противоправной целью путём обхода закона, должны применяться нормы гражданского законодательства, регулирующие такие действия. В частности, такие сделки могут быть признаны недействительными на основании статей 9 и 116 ГК. Если в законе предусмотрены специальные основания недействительности сделки, то она признаётся недействительной по этим основаниям (например, в соответствии с положениями статьи 124 ГК).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате было выявлено, что договор купли-продажи недвижимого имущества характеризуется рядом особенностей, связанных с порядком его исполнения, передачей объекта и ответственностью сторон за нарушение обязательств. Анализ законодательства и судебной практики показывает наличие отдельных пробелов и недостаточной конкретизации норм, регулирующих порядок передачи недвижимого имущества, сроки исполнения обязательств и последствия их нарушения.

Особое значение имеет проблема надлежащего оформления передачи объекта недвижимости, поскольку отсутствие чётких требований к данному процессу может затруднять подтверждение факта исполнения договора и способствовать возникновению споров между сторонами. Кроме того, выявлены случаи нарушения прав сторон договора, включая сокрытие недостатков недвижимости, прав третьих лиц, а также несвоевременную оплату со стороны покупателя, что влечёт применение мер гражданско-правовой ответственности.

В связи с этим представляется необходимым дальнейшее совершенствование гражданского законодательства, направленное на уточнение порядка передачи недвижимого имущества, усиление гарантий защиты прав сторон и повышение эффективности правоприменительной практики.

⁴ См.: научная литература по международному частному праву (о злоупотреблении правом и обходе закона: *fraus legis domesticae*, *fraus legis extraneae*).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Зокиров И.Б. Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик ҳуқуқи. – Тошкент: Адолат, 1996. – Б. 241–265.
2. Раҳмонқулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. – Тошкент: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси, 1997. – Б. 436–441.
3. Раҳмонқулов Ҳ. Мажбурият ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2005. – Б. 198–206.
4. Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликнинг асослари ва шакллари: юрид. фан. номз. дис. ... автореф. – Тошкент, 2006. – Б. 10–20.
5. Оқюлов О. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликни қўллаш асослари // Қонун ҳимоясида. – Тошкент, 1999. – № 9. – Б. 16–19.
6. Иоффе О.С. Ответственность по гражданскому праву. – Ленинград: ЛГУ, 1955.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Часть 2. – Москва: Статут, 1997. – С. 212–213.
8. Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 22 декабря 2006 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм законодательства, регулирующих сделки».