

причине отсутствия постоянных переводчиков.

Судебная защита является основной и гарантированной Конституцией формой защиты нарушенных прав. Граждане обращаясь в суд за защитой своих прав и свобод ожидают справедливого, беспристрастного и законного разрешения дела. Суд при осуществлении правосудия должен прежде всего руководствоваться основным законом, а также другими нормативно-правовыми актами. В свою очередь граждане, участвующие в гражданском судопроизводстве обладают как правами, так и обязанностями. Право пользоваться услугами переводчика закреплено в ГПК КР. Реализация данного права тесно связано с реализацией права на судебную защиту, а также правами как участника судебного процесса. Однако на практике не всегда придается должное значение обеспечению переводчиком в судебном процессе, тем самым нарушаются вышеуказанные права. Считается, что выделение денежных средств государством послужит решением этой проблемы. Но вместе с тем, другой вариант представляется более эффективным и менее затратным, а именно организация прохождения практики для студентов-лингвистов в судах, также как и для студентов юридических факультетов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 29 декабря 1999 года.
2. Кузнецов О.Ю. Правосубъектность переводчика в гражданском судопроизводстве и порядок ее приобретения. http://www.juristlib.ru/book_3319.html;
3. Сарманова Ж.С. О понятии переводческой компетенции. <http://www.enu.kz/repository/repository2014/o-ponyatii-perevodcheskoi.pdf>;
4. Мониторинг судебных разбирательств по делам о защите избирательных прав граждан и иных участников избирательного процесса <http://www.transparency.kg/files/courtroommonitoringproject.pdf>.

УДК 347.132.6:347.961:347.214.2

Чазымов М.Р.,
преподаватель КГЮА

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ КУПЛИ – ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЗ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ

Аннотация: Макалада каралат негизги маселелери соода-сатык келишими түзүлгөн кыймылсыз мүлк, соода-сатык келишиминин формасы кыймылсыз мүлк, оң жана терс жактарын жокко чыгаруу милдеттүү күбөлүгүн сатып алуу-сатуу бүтүмдөрүн кыймылсыз мүлк нотариус ошондой эле органдарынын функциясы мамлекеттик каттоо боюнча кыймылсыз мүлк жана аны менен болгон бүтүмдөргө.

Аннотация: В данной статье рассматриваются основные вопросы заключения договора купли-продажи недвижимости, форма договора купли-продажи недвижимости, положительные и отрицательные стороны отмены обязательного удостоверения сделок купли-продажи недвижимости нотариусом, а также функции органов по государственной регистрации недвижимости и сделок с ними.

Annotation: This article discusses the main issues of conclusion of the contract of purchase and sale of real estate, the form of the contract of purchase and sale of real estate, the positive and negative aspects of the abolition of compulsory certification of sale of real estate transactions by a notary as well as for state property registration organ function and deals with them.

Негизги сөздөр: Соода-сатык келишиминин формасы, нотариалдык иш органы укуктарды мамлекеттик каттоо боюнча кыймылсыз мүлк жана аны менен болгон бүтүмдөргө.

Ключевые слова: Форма договора купли-продажи, нотариальная деятельность, орган по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ними.

Keywords: Form of the sales contract, notary services, agency for the state registration of rights to real estate and transactions with them.

В соответствии с действующим

законодательством соглашение сторон об установлении прав и обязанностей по договору купли-продажи недвижимости должно быть составлено в простой письменной форме и считается заключенным и вступает в юридическую силу с момента его государственной регистрации (ст. 416 ГК КР), то есть с момента внесения сведений о сделке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 30 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними»). «Акт государственного органа выступает как один из элементов сложного юридического состава, необходимого для возникновения обязательств» [4].

Таким образом, «действительность права и сделки обуславливается не только волеизъявлением сторон, направленным на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений по поводу объекта недвижимости, но и актом их признания и подтверждения со стороны государства путем соответствующей регистрации».

Требование к форме договоров продажи недвижимого имущества содержится в ст. 416 ГК КР, которое распространяется и на договор купли-продажи недвижимости. Данные договоры считаются надлежащим образом оформленными, если договор заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, и зарегистрирован в уполномоченном органе и не требующий обязательного нотариального удостоверения. Несоблюдение формы сделки влечет ее недействительность (п. 3 ст. 178, п.1 ст. 181 ГК КР) [3].

Следует различать форму договора как сделки и как документа. Форма договора в значении сделки - это внешнее выражение воли сторон, направленной на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сущностью письменной формы в данном случае является изложение в письменном виде намерений сторон с соблюдением требований закона. В соответствии со ст. 432 ГК КР договор считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям [2]. Применительно к договору купли-продажи недвижимости стороны должны в письменном виде сформулировать условия о его предмете, цене и правах третьих лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым имуществом.

Требования к форме договора как документу заключаются в установлении правил фиксации текста и реквизитов документа. Они предусмотрены ст. 47-2 Закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Текст должен быть изложен разборчиво. Не допускаются подчистки, все исправления, зачеркнутые слова должны быть оговорены сторонами и скреплены их подписями, в необходимых случаях - печатями. Обязательными реквизитами сделки как документа являются: наименование документа (договор купли-продажи земельного участка, жилого дома (квартиры либо их части); место и дата составления; наименование сторон без сокращений с указанием их места нахождения; сущность обязательства (передача вещи в собственность); предмет сделки и другие ее существенные условия; указание даты, номера, наименования органа, выдавшего справки, выписки, правоустанавливающие и иные документы (технический паспорт, кадастровый план, согласие супруга, органа опеки и попечительства и др.), на которые есть ссылки по тексту договора; количество экземпляров договора с указанием места (лица), где они хранятся; подписи сторон; указание банковских реквизитов для юридических лиц[9].

С внесением изменений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики законом от 30 марта 2009 года N 104 был изменен порядок заключения сделок купли-продажи недвижимости, отменив обязательность нотариальной формы, придав тем самым институту их государственной регистрации новое значение. Оценку данному нововведению можно дать только путем сравнения двух письменных форм сделок и института государственной регистрации сделок с позиции защиты прав и интересов сторон.

По сравнению с простой письменной формой, нотариальная форма имеет следующие преимущества:

- 1) Сделка составляется квалифицированным специалистом - нотариусом, поэтому нотариальную форму называют также квалифицированной;
- 2) нотариус как специальный субъект правоотношений несет материальную ответственность за совершаемые им нотариального действия;
- 3) порядок совершения нотариальных действий по составлению и удостоверению договоров регламентируется Законом «О нотариате»;

4) нотариат представляет собой публично-правовой институт, деятельность которого основана на принципах независимости, беспристрастности, подчинении только закону и др. [7].

Сторонники простой письменной формы утверждают, что договор может составить любой юрист, а отмена обязательности нотариального удостоверения избавит стороны от излишних расходов по уплате госпошлины. Они отмечают, что «в сохранении нотариальной формы безусловно есть корыстный, корпоративный интерес, недвижимость стоит порой миллионы, а за оформление каждой сделки предусмотрены пошлины, составляющие сегодня от 1000 до 5000 сомов» [6]. Кроме того, несмотря на действовавший нотариальный порядок, известны случаи удостоверения сделок с нарушением интересов граждан.

Еще одним аргументом является то, что сегодня изменился спектр услуг на рынке недвижимости. Значительная часть сделок с недвижимостью совершается через риэлтерские фирмы, имеющие лицензии и располагающие возможностями для тщательной проверки документов и обстоятельств по сделке. В настоящее время существует выбор, к кому обратиться за юридической услугой по заключению сделки - к нотариусу, адвокату или другому юристу [10].

Их оппоненты считают, что нотариус служит некоторой гарантией от разного рода мошенничеств на рынке недвижимости. «В нашей стране немало людей с низкой правовой культурой, а устранение нотариуса от удостоверения сделок с недвижимостью приведет к увеличению и без того тревожащего уровня криминальности в данной сфере. От такого положения пострадают только граждане, что внесет в наше нелегкое экономическое положение излишнюю сумятицу в обществе» [11].

Хочется также отметить, что отмена нотариальной формы сделок с недвижимостью нивелирует предусмотренную ст. 40 Конституции КР гарантию на получение квалифицированной юридической помощи: «участие нотариуса при выработке условий сделки в преддверии ее практического исполнения позволяет избежать возникновения споров о праве между сторонами по заключенной и нотариально удостоверенной сделке, а также делает их отношения более

стабильными и предсказуемыми в условиях рынка» [1].

Некоторые ученые предлагают вообще отменить случаи нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Полагаю, что наоборот, следует предусмотреть нотариальную форму сделок с недвижимостью, стороной которых является гражданин, так как данный субъект гражданского права нуждается в квалифицированной юридической помощи еще на стадии составления и заключения договора [8].

На мой взгляд, с отменой нотариальной формы данного вида договоров возросла вероятность нарушения гражданских прав субъектов рассматриваемых правоотношений. Простая письменная форма предполагает, что при составлении сделки не требуется помощь квалифицированного специалиста (функцию которого ранее выполнял нотариус). В то же время, в соответствии со ст. 18 Закона о регистрации документы, представляемые на государственную регистрацию, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Учитывая то обстоятельство, что участниками отношений купли-продажи недвижимости в большинстве случаев являются физические лица, требование ст. 18 закона о регистрации понуждает их обращаться к специалистам на рынке жилья: риэлторам, нотариусам, юридическим фирмам, адвокатам и др. Конкуренция в этой сфере высокая, но ее участники различаются степенью профессионализма. В настоящее время ни юридическая, ни риэлтерская деятельность не лицензируются, порядок ее осуществления не регламентирован, к ним не предъявляются высокие требования об образовании и практическом стаже. В связи с этим в ст. 47-2 Закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» законодатель можно так сказать делегирует полномочия нотариуса на регистрирующий орган, который обязан составить, а если проект договора представлен сторонами сделки, местный регистрационный орган должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству

Кыргызской Республики, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договоров, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество, местный регистрационный орган осуществляет по просьбе любой из сторон сделки. Местный регистрационный орган обязан всесторонне и полно разъяснить всем участникам сделки ее смысл и значение, права и обязанности сторон, предупредить о последствиях, дать разъяснения по другим вопросам регистрации прав на недвижимое имущество. Если кто-либо из участников сделки не владеет государственным или официальным языком, тексты оформляемых документов должны быть переведены ему переводчиком.

Но имеется такой фактор риска со стороны граждан и юридических лиц как не компетентность государственных регистрирующих органов в лице их специалистов в чьи прямые обязанности входит соблюдение и исполнение ст. 47-2 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Ведь за частую специалисты просто на просто не успевают должным образом обрабатывать поступающие к ним документы и того хуже пренебрегают этими должностными обязанностями.

Немаловажным фактором в пользу нотариального удостоверения является то, что профессиональная деятельность нотариуса застрахована, и в случае причинения убытков вследствие нарушения правил совершения нотариальных действий есть реальная возможность их взыскания[5].

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 1) от 8 мая 1996 года N 15.
3. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 2) от 5 января 1998 года N 1.
4. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года N 153.
5. Закон Кыргызской Республики «О нотариате» от 30 мая 1998 года N 70.
6. Закон Кыргызской Республики «О

государственной пошлине» от 15 августа 2007 года N 153.

7. Основы законодательства Кыргызской Республики о нотариате // Ведомости Съезда народных депутатов КР и Верховного Совета КР. 1993. № 10. Ст. 357.

8. Дозорцев В.А. Сделки с недвижимостью / спорные вопросы // Дело и право. 1996. № 10. С. 12-13.

9. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция. 1999. № 4. С. 27.

10. Сучкова Н. Российский нотариат и некоторые тенденции в гражданском законодательстве // Российская юстиция. 1998. № 8. С. 31.

11. Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. Ред. А.Р. Кирсанов. - М.: Ось. 1989, 2003.