

ИБРАИМОВ Р.Т.

к.ю.н., доцент КГЮА

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ

В данной научной статье рассматриваются ряд проблем, связанных с реализацией прав граждан на жилище, анализируется законодательство, регулирующее право собственности на жилище

In this given article are considered variety of problems connected with realization of citizens` rights for housing. Legislation regulating ownership for housing is analyzed.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Конституции Кыргызской Республики¹ «Кыргызская Республика (Кыргызстан) является суверенным, демократическим, правовым, светским, унитарным, социальным государством». Данная норма предполагает, что формирование правового государства, важнейшим принципом которого является безусловное подчинение всего и всех закону, предполагает высокий уровень правового регулирования взаимоотношений между государством и гражданами, надежные гарантии защиты конституционных прав и свобод граждан, а также выполнения ими обязанностей по отношению к обществу и государству.

За последние годы в Кыргызстане фактически произошла смена общественного строя, на смену одним социальным проблемам общества

¹ Конституция Кыргызской Республики. Принята референдумом (всенародным голосованием) Кыргызской Республики 27 июня 2010 года.

пришли другие, однако, одна из них – жилищная – продолжает оставаться наиболее острой и глобальной, тем более, что государство стремится данную проблему полностью переложить на плечи самих граждан.

Право граждан на жилище формально еще является конституционным и обязывает государство, прежде всего, обеспечить каждому гарантированную возможность обзавестись жилищем². Так, в соответствии со ст. 46 Конституции КР «каждый имеет право на жилище»....Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище. Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом». Это право предполагает юридическую возможность пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья. Такое право предоставлено гражданам статьями 20 и 30 Конституции КР.

На сегодняшний день говорить о том, что государство в полной мере может обеспечить каждого нуждающегося в жилье гражданина жильем – это из области ошибочных нереальных вещей. Хотя, по сравнению с прошлыми годами, строительство и предоставление жилья наиболее нуждающимся все-таки увеличились (к примеру, предоставление жилья бюджетным работникам; лицам, пострадавшим в результате апрельских событий и родственникам погибших граждан и т.д.). Данные мероприятия, к сожалению, не носят постоянный и обязательный характер. Большинство семей продолжают оставаться за чертой бедности, не имея возможности

² Глуценко П.П. Социально-правовая защита конституционных прав и свобод граждан (теория и практика). Монография / Под общ. Ред. В.П. Сальникова СПб: Санкт-Петербургская академия МВД России, 1997. С. С. 232-233.

реализовать на практике свое важное конституционное право – право на жилище.

Тем не менее, для обеспечения и реализации данного права Конституция КР предоставляет каждому «право на владение, пользование и распоряжение своим имуществом, результатами своей деятельности» (ч. 1 ст. 42). Это позволит гражданам совершать различные гражданско-правовые сделки по приобретению жилья на праве собственности.

Но, следует отметить, что, к сожалению, в реальной действительности граждане на рынке жилья сталкиваются со многими трудностями вплоть до нарушения их конституционных прав. Каковы же способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок. Проанализируем некоторые из них.

Сделки граждан с принадлежащим им жильем (купля - продажа, аренда, обмен, мена, найм, дарение и другие формы использования прав собственника жилья) никогда еще не получали такого размаха, как сейчас.

Учитывая высокую стоимость жилой площади в Кыргызстане, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, достаточно дорого. Квартирный бизнес ныне является одним из самых выгодных: посреднические организации - риэлтерские фирмы и отдельные маклеры готовы оказать любые услуги гражданам по распоряжению принадлежащими им квартирами и домами, получая при этом наибольшие дивиденды.

На рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников сделки, например купли - продажи, значительно расширился. Теперь обычно в

сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона - посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Гражданское и жилищное законодательство признают правомерными все виды сделок граждан с принадлежащими им по праву собственности жилищами. Гражданин может вступать в любые не противоречащие закону договорные отношения, связанные с изменением правового статуса, приобретением или отчуждением жилья (купля - продажа, дарение, завещание). Он также может реализовать свое право собственника, заключив договор найма, мены, пожизненного содержания с иждивением, совершив обмен на другое жилое помещение и др.

Действующее законодательство допускает широкий спектр сделок граждан с принадлежащим им жильем.

Прямое отношение к обеспечению реализации жилищных прав граждан имеют статьи Гражданского кодекса Кыргызской Республики³ об имущественном найме (гл. 27), безвозмездном пользовании (гл. 29), страховании (гл. 46), об обязательствах вследствие причинения вреда (гл. 51) и другие правовые нормы, которые, по нашему мнению, будут оказывать все более осязаемое воздействие на упорядочение совершения жилищных сделок на законной основе.

При совершении сделок особенно важно выделить средства защиты участников и принадлежащего им жилья. Их права на рынке жилья охраняются в первую очередь нормами гражданского законодательства.

³ Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 5 января 1998 года N 1. (В редакции Законов КР от 17 июля 2009 года N 233). (Введен в действие Законом КР от 5 января 1998 года N 2).

Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны⁴, но ст. 11 Гражданского кодекса КР⁵, тем не менее, выделяет наиболее значимые из них.

Прежде всего, это - исковое требование гражданина о признании нарушенного или оспариваемого права на жилое помещение. В большинстве случаев признание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований⁶. Например, требование о признании права на жилое помещение - необходимое условие для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Другим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Примером может служить обмен жилыми помещениями, который был произведен под влиянием заблуждения одной из сторон без какого-либо умысла другой стороны сделки. Такой обмен суд может признать недействительным и вернуть стороны в первоначальное состояние.

В числе поименованных в законе способов защиты гражданских прав установлены и такие, как признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащита права (при этом способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения - ст. 13 ГК)⁷; возмещение убытков; взыскание неустойки; компенсация морального вреда и некоторые другие.

⁴ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учебник / отв. Ред. – Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 248

⁵ Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года N 15. (В редакции Законов КР 12 октября 2009 года N 263)/ (Введен в действие Законом КР от 8 мая 1996 года N 16).

⁶ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учебник / отв. Ред. – Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 265.

⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики. Части второй (постатейный). – В 4 т. – Том 1. – Б.: Академия, 2005. С. 40-43.

Важной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных интересов граждан в сделках с жилыми помещениями выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда (ст. 178, 181 - 198 ГК КР).

В системе гражданско-правовых норм, обеспечивающих охрану интересов граждан в жилищной сфере, большое значение имеет Закон КР от 10 декабря 1997 года N 90 «О защите прав потребителей»⁸.

Для более детального рассмотрения способов защиты жилищных прав граждан остановимся на одном виде договоров, распространенных на рынке жилья, при заключении и исполнении которого особенно часто допускается совершение противоправных действий: договоре купли-продажи жилья.

Данный вид сделки с жильем является наиболее распространенным. Очень часто в эту форму облакаются и сделки по обмену и мене жилых помещений. Не случайно на долю договоров купли - продажи жилья приходится наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом.

Современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому и на его содержании следует остановиться подробнее. Договор купли-продажи жилья регулируется главой 23 ГК КР.

Согласно ст. 415 ГК по договору купли - продажи одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор купли-продажи объектов недвижимости заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения. Договор купли-продажи

⁸ Закон Кыргызской Республики «О защите прав потребителей» от 10 декабря 1997 года N 90. (В редакции Законов КР от 20 марта 2002 года N 42, 17 февраля 2003 года N 37, 18 июля 2008 года N 158, 8 декабря 2009 года N 307).

объектов недвижимости подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 25 ГК КР (ст. 416 ГК).

Переход права собственности по договору продажи жилья к покупателю наступает лишь после его государственной регистрации⁹. Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации договора, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 4 ст. 181 ГК КР).

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что часть вторая Гражданского кодекса КР не требует, как это было раньше, обязательного нотариального оформления сделок купли - продажи, равно как и договоров мены, дарения недвижимости.

Принципиальное значение при совершении договоров купли - продажи недвижимости имеет связь этой сделки с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или ее отсутствие¹⁰.

Из данного разграничения проистекают особенности договоров купли - продажи жилых помещений, вследствие чего образуется два рода этих сделок:

- договоры купли - продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля - продажа квартиры в многоквартирном доме);

- договоры купли - продажи с правом покупателя недвижимости (дом, гараж, хозяйственные постройки и т.п.) на соответствующий земельный

⁹ См.: Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года N 153.

¹⁰ Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики. Части второй (постатейный). – В 4 т. – Том 1. – Б.: Академия, 2005. С. 38-39.

участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование.

К первой категории сделок купли - продажи, как отмечалось, относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах, а также договоры на перенос (снос) строений.

Ко второй категории относятся все сделки, когда покупателю передаются права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок.

Точное документальное оформление сделок с недвижимостью - необходимое условие их действительности. Так, для совершения сделки купли - продажи приватизированной квартиры, которая еще ни разу не продавалась, к договору при его регистрации должны быть приложены следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на продаваемую квартиру;
- договор государственного (муниципального) органа с нанимателем квартиры о передаче ее в собственность нанимателя и членов его семьи;
- справка из регистрирующего органа с указанием оценочной стоимости квартиры;
- предварительное разрешение отдела по поддержке семьи и детей, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением.

На заключение договоров купли - продажи отдельного жилого дома или его части распространяется тот же порядок, что по сделкам с недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок.

Согласно ст. 233-10 ГК КР по договору продажи жилого дома или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права

собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования указанным участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают члены семьи собственников жилого помещения является то, что в п. 2 ст. 249 ГК КР устанавливается, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Но все-таки в реальной действительности возникает определенный круг проблем, связанные со своевременным предоставлением покупателю жилого помещения. Одна из проблем - обман с пропиской (регистрацией) -

явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

На практике риэлтеры, чтобы избежать такого рода обмана, предполагают следующий выход. После оформления договора купли - продажи передается только часть денег, примерно не более 50 процентов от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке.

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для производства незаконных сделок.

Если гражданин не может купить или продать жилье без посредника, лучше всего обратиться к услугам риэлтерской фирмы, имеющей законную лицензию на этот вид деятельности. По требованию фирма должна предъявить лицензию. Фирмы, или же это могут быть адвокаты, должны вести проверку юридической правильности сделки на предмет возможных претензий других лиц на продаваемую квартиру (жилой дом).

Участникам сделки купли - продажи не следует обращаться к частным посредникам и никому - даже представителю фирмы, с которой продавец заключил договор на исключительное право продажи его квартиры (эксклюзивный договор), - не отдавать свои документы (особенно генеральную доверенность).

Расчет по сделке должен происходить только между покупателем и продавцом, а не с фирмой, которая выступает в роли посредника. Покупатель должен присутствовать при оформлении всех документов, относящихся к сделке вплоть до государственной регистрации договора и выписки лиц из покупаемого жилого помещения.

Таким образом, проблема защиты нарушенных прав будущих собственников жилых помещений приобретает особый характер и требует оптимального и эффективного разрешения спорных ситуаций. Следовательно, необходимо усилить нормы действующего законодательства, регулирующие все вопросы, связанные с приобретением права собственности на жилье.