



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

CENTRAL ASIAN REPUBLICS

ПРАВОВОЙ ОБЗОР ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ТАДЖИКИСТАНЕ

14 сентября 2007 г.

Данный анализ опубликован Агентством США по Международному Развитию и подготовлен Самадовым Б. и Проектом USAID по Улучшению Бизнес Среды, осуществляемый Корпорацией Прагма

ПРАВОВОЙ ОБЗОР ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ТАДЖИКИСТАНЕ

Автор:
Самадов Б.¹

Составлено для:
Миссия USAID в республиках Центральной Азии

Номер контракта:
176-C-00-06-00007

ОГОВОРКА

Данная публикация стала возможна при поддержке Американского народа через Агентство США по международному развитию (USAID). Мнение автора, высказанное в данной публикации, не обязательно выражает мнение Агентства США по международному развитию или Правительства Соединенных Штатов Америки

¹ Самадов Б. - старший преподаватель кафедры гражданского и предпринимательского права Таджикского Государственного Университета «Права, Бизнеса и Политики»

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	1
1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ КОНЦЕПЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН	2
1.1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	2
1.2. РЕФОРМА СОБСТВЕННОСТИ И ПУТИ ЕЁ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН	5
2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН	7
2.1. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА ХОЗЯЙСТВУЮЩЕГО СУБЪЕКТА.....	7
2.2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ БЛАГА	9
3. ПРИОБРЕТЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН И НА ПРАКТИКЕ	14
3.1. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	14
3.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	16
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ	20
4.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	20
4.2. РЕКОМЕНДАЦИИ.....	20
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ	24
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ВЫДЕРЖКИ ИЗ НЕКОТОРЫХ СТАТЕЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН (ЧАСТЬ 1) В КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ	26

ВВЕДЕНИЕ

Право собственности является важнейшим правом, которым обладает человек. В зависимости от специфики развития права собственности происходит формирование экономических и гуманитарных процессов.

В условиях построения рыночной экономики, основное значение права собственности заключается в создании надёжных и стабильных отношений между собственником и государством. В таких отношениях собственник наделяется определёнными правами и обязанностями. Собственнику также предоставляются гарантии в том, что его имущество находится под защитой государства.

В мире отсутствует единообразное понимание института права собственности, и как следствие этого существуют различные правовые системы, каждая из которых имеет собственный подход к объяснению понятия собственности и определению тех прав и обязанностей, которыми должен обладать собственник. Право собственности является фундаментальным правом человека и находит своё закрепление во многих международных документах.

В последние годы, многие иностранные государства пытаются создать единое законодательство, необходимое для общедоступного понимания института права собственности. В этой связи, одним из примеров создания единого законодательства может служить опыт европейских государств, которые выработали единые стандарты правового регулирования права собственности и закрепили их в Европейской конвенции.

В настоящей работе проводится анализ законодательства права собственности Республики Таджикистан и анализируется законодательство иностранных государств. Особое значение отводится анализу судебной практики Республики Таджикистан и Европейского суда по правам человека.

1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ КОНЦЕПЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

1.1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Собственность необходимо рассматривать с позиции двух основных категорий: экономической и юридической. С экономической точки зрения собственность представляет собой все то, что является предметом рыночных отношений, т.е. любое имущество. С юридической точки зрения собственность необходимо рассматривать как принадлежность конкретного имущества определённым лицам – например индивидууму или коллективу.

Институт собственности регулируется большим количеством различных нормативно-правовых актов, центральное место среди которых отводится международным договорам и внутригосударственным актам. В Таджикистане главное место отводится Конституции страны, в которой закреплено, что право собственности представляет собой конституционное право физического или юридического лица.

Статья 12 Конституции Республики Таджикистан предусматривает, что основу экономики страны составляют различные формы собственности, и государство гарантирует равноправие и правовую защиту всех форм собственности, в том числе частной.

Положение Конституции о равноправии всех форм собственности означает, что частная собственность находится на одном уровне с государственной. Таким образом, государственная собственность не доминирует над частной, а частная – над государственной. Заметим, что, вступая в гражданские правоотношения между частным лицом и государством (например, если заключается договор на выполнение работы или оказание услуг) стороны договора являются равноправными и договор должен быть составлен не в интересах одной стороны, а в интересах всех сторон, предусматривать равные права и обязанности. В практике широко распространено мнение о том, что, заключая договор между юридическим лицом (коммерческой организацией) и государственным органом, последний имеет право «диктовать» коммерческой организации любые условия. Существование такой ситуации негативным образом отражается на предпринимательском секторе. Как показывает практика, такие заключаемые договора часто бывают односторонними, а иногда и кабальными.

Гражданский кодекс Республики Таджикистан в статье 232 ч.1. предусматривает, что «право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательством право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом». Закрепление такой формулировки означает, что право собственности не только признаётся государством, но и государство принимает все необходимые правовыми механизмы по охране собственности.

В практике, многие положения закона не находят своего применения. Такая ситуация вызвана тем, что практическое применение нормы закона невозможно без принятия ряда подзаконных актов, которые детальным образом прописывали реализацию положений закона. В данном случае, большое значение, для полного практического применения положений гражданского законодательства могло бы быть принятие единого подзаконного акта, регулирующего все недостатки законодательства. Указанный подзаконный акт мог бы закрепить в себе направление развития концепции права собственности в Республике Таджикистан.

Во многих постсоветских государствах (в том числе в Таджикистане) право собственности базируется на трёх основных «китах» - правовых режимах: владении, пользовании и распоряжении. Действующее гражданское законодательство Республики Таджикистан закрепляет:

- Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.
- Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоду. Выгода может выступать в виде дохода, приращения плодов, приплода и иных формах.
- Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.

Право собственности является бессрочным, т.е. собственник может обладать вещью столько, сколько ему будет необходимо, но при этом не должно происходить нарушение права собственности других лиц. В целях защиты права собственников, законодатель закрепляет в гражданском законодательстве положение о том, что не допускается ограничение права собственности собственника, за исключением ряда случаев, предусмотренных законом.

Европейские государства, по сравнению с законодательством Республики Таджикистан, применяют иной подход. Так, например, гражданское законодательство Великобритании, закрепляет более детальное описание правовых режимов права собственности. В их число входят:

- право владения;
- право пользования;
- право управления (распоряжения);
- право на доход;
- право на использование собственности как капитала;
- право на безопасность в обращении с собственностью;
- право на передачу собственности другому лицу;
- право неограниченно по времени владеть собственностью;
- право, понимаемое как обязательство не использовать собственность во вред другим;
- право передачи собственности в залог;
- право на восстановление нарушенных прав собственности.

В законодательной и судебной практике европейских государств, рассматривая право собственности, уделяется особое внимание двум основным элементам, а именно, элементам «своя власть» и «свой интерес». Элемент «своя власть» означает то, что собственник может распоряжаться подлежащей ему вещью по своему желанию и усмотрению. В определённой степени между указанным элементом и правовым режимом распоряжения (который закреплён в законодательстве Республики Таджикистан), можно провести сравнение, так как в обоих случаях главным элементом является волеизъявление собственника, определяющего дальнейшее отношение и судьбу предмета собственности. Указывая на элемент «свой интерес», европейские государства подразумевают, что собственник проявляет свой интерес для достижения поставленных им целей. Указанные элементы составляют собой содержание права собственности, применяемое в европейских странах. Гражданский кодекс Республики Таджикистан также закрепляет своё содержание права собственности. Например, часть 3 статьи 232 предусматривает следующее: «собственник вправе по своему усмотрению совершать в

отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Во многих статьях Гражданского кодекса Республики Таджикистан содержится указание о том, что собственник имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. В этой связи представляется необходимым исключить во всех статьях Гражданского кодекса Республики Таджикистан повторяющиеся правовые нормы, что будет способствовать повышению прозрачности Гражданского кодекса.

Гражданское законодательство Республики Таджикистан предусматривает, что собственность может выступать в виде:

- частной собственности
- публичной (государственной) собственности
- собственности иностранных государств, международных организаций, иностранных юридических лиц и граждан.

Насколько необходимо выделение категории собственности международных организаций, иностранных юридических лиц и иностранных граждан в отдельную категорию собственности? С момента введения в действие Гражданского кодекса Республики Таджикистан (части 1) не было принято ни одного законодательного акта, который бы закрепил особенности пользования, владения или распоряжения имуществом иностранными юридическими лицами, иностранными гражданами и международными организациями. Заметим, что в 1995 году, Министром юстиции Республики Таджикистан был принят специальный приказ (адресованный нотариальным конторам Республики Таджикистан), в соответствии с которым нотариальным конторам запрещается удостоверять сделки по отчуждению объектов недвижимости иностранным физическим и юридическим лицам. Таким образом, усматривается определенное противоречие между приказом Министра юстиции Республики Таджикистан и нормами Гражданского кодекса Республики Таджикистан. Как известно, по своей юридической силе нормы Гражданского кодекса Республики Таджикистан стоят выше приказа Министра юстиции, и на практике должны применяться нормы Гражданского кодекса, однако на практике дело обстоит по-другому, и нотариальные конторы используют нормы указанного приказа. Принятие указанного приказа в то время (в начале 90-х гг.) было вызвано острой необходимостью, так как началась скупка квартир иностранными физическими лицами, и именно в целях защиты интересов граждан Таджикистана был принят указанный приказ. В настоящее время, спустя десятилетие, в Таджикистане произошли изменения, как в экономической, так и в юридической сфере, и в условиях рыночной экономики не существует потребности в ограничении прав иностранных лиц. Более того, приобретая объекты собственности (например, заводы), иностранные юридические лица будут способствовать привлечению инвестиций, направленных на развитие производства, созданию новых рабочих мест и, как следствие этого, повышению уплаты налогов в бюджет государства.

В этой связи, предлагается отменить приказ Министра юстиции Республики Таджикистан, а статью 236 Гражданского кодекса Республики Таджикистан изложить в новой редакции, закрепив в понятии «частная собственность» также собственность иностранных юридических лиц, иностранных граждан и международных организаций.

Показательным является опыт законодательства Французской республики, которая воспроизводит широко известное положение Декларации прав человека и гражданина,

согласно которой частная собственность объявлена священной и неприкосновенной. То же самое можно сказать и о Конституции США, которая относит право на частную собственность, наряду с правом на жизнь и свободу, к числу трех основополагающих ценностей.

В условиях стремительного развития предпринимательской деятельности посредством образования юридического лица возникает множество вопросов о том, может ли хозяйствующий субъект права (в виде юридического лица) обладать собственностью, необходимо ли устанавливать ограничение или рамки по использованию собственности и т.п. Ответ на данный вопрос очевиден - юридическое лицо, как полноправный участник гражданских правоотношений имеет право обладать имуществом, которое не изъято из гражданского оборота, и распоряжаться им по-своему усмотрению в соответствии со своими учредительными документами.

1.2. РЕФОРМА СОБСТВЕННОСТИ И ПУТИ ЕЁ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН

14 декабря 1996 г. в Республике Таджикистан был принят один из первых законодательных актов, регулирующих правоотношения, возникающие по праву собственности. Данным актом явился Закон Республики Таджикистан «О собственности в Республике Таджикистан». Указанный закон просуществовал три года и, с принятием части первой Гражданского кодекса Республики Таджикистан, утратил юридическую силу. Заслуга указанного закона заключается в том, что он послужил толчком в развитии права собственности в стране.

В процессе развития и становления института собственности необходимо выделить следующие элементы:

- разгосударствление собственности, произошедшее в форме приватизации.
- установление свободы, права и равноправия всех форм собственности и, в первую очередь, частной собственности.

Разгосударствление собственности представляет собой перевод государственной собственности в другие формы собственности, например из государственной в частную.

С одной стороны, разгосударствление собственности было необходимо в первую очередь по той причине, что государственная собственность не могла обеспечить резкий скачок в повышении эффективности производства. С другой стороны, удачным оказалось применение способа перевода формы собственности посредством приватизации. Приватизация не привела к увеличению числа собственников среди среднеобеспеченной части населения. В результате подавляющая часть государственной собственности была сосредоточенной в руках узкого круга лиц. Это – наиболее отрицательное последствие приватизации. Но у приватизации имеются и положительные последствия. Так, например, в стране постепенно стал появляться эффективный собственник, что является важнейшей предпосылкой экономического роста.

С первым элементом перевода собственности из государственной в частную тесно связан и второй элемент – установление свободы всех форм собственности и, прежде всего, частной. Таджикистан проходит путь от страны с безраздельной монополией государственной собственности до страны с многообразием различных форм собственности.

В настоящее время, в стране существуют все необходимые предпосылки для эффективного использования частной и государственной собственности, разумное использование которой будет способствовать укреплению экономики страны, привлечению иностранных инвестиций.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

2.1. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА ХОЗЯЙСТВУЮЩЕГО СУБЪЕКТА

Ежедневно в Таджикистане, также как и во многих иностранных государствах, появляется новая продукция, внедряются новые технологии, увеличивается ассортимент товаров и услуг. В этой связи, возникает вполне логичный вопрос, что же является объектом права собственности? Заметим, что в национальном законодательстве понятие «объект собственности» может не совпадать с понятием объекта собственности, закреплённым в нормах европейского и международного права и наоборот.

В одном из своих решений Европейский суд по правам человека, анализируя этот вопрос в деле Бейлера против Италии от 05.01.2000 г., указал: «понятие имущества имеет автономное значение, которое не ограничивается собственностью на физические вещи. Оно является независимым от формальной классификации в национальном праве: некоторые другие права и интересы, составляющие активы, могут рассматриваться как право собственности и, таким образом, как «имущество» в целях данного положения». В этой связи возникает своеобразный казус по применению норм национального законодательства с нормами европейского и международного права.

Для квалификации того или иного объекта, многие Европейские государства используют два признака:

- признак экономической ценности;
- признак реальности

В практике Европейского суда по правам человека под признаком экономической ценности понимается, прежде всего, выражение в денежной форме, на основании критериев, сложившихся на рынке. Следующим признаком должен являться признак реальности, т.е. имущество должно реально существовать.

Заметим, что решающее значение, при пользовании любым объектом собственности, имеет правоустанавливающий документ, который будет указывать на то, кто именно является собственником. Например, применительно к объектам недвижимости основным правоустанавливающим документом является: свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи или иной документ, оформленный по правилам той страны, в которой расположен объект недвижимого имущества.

Действующее гражданское законодательство Республики Таджикистан в статье 271 содержит указание на то, какими объектами может обладать собственник. Так, например, указано:

В собственности граждан могут находиться жилые дома, дачи, садовые дома, насаждения на земельном участке, домашние животные, транспортные средства, денежные средства, акции и другие ценные бумаги, предметы домашнего хозяйства и личного потребления, средства производства для ведения личного подсобного хозяйства и огородничества, трудового и дехканского хозяйства, индивидуальной и другой хозяйственной деятельности, произведенная продукция и полученные доходы, а также иное имущество потребительского и производственного назначения.

В собственности граждан могут находиться малые предприятия в сфере производства товаров народного потребления, бытового обслуживания, торговли, общественного питания и других областей хозяйственной деятельности. Порядок и условия передачи предприятий или средств производства в собственность граждан устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или другого кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное строение или помещение, предоставленные ему в пользование, приобретает право собственности на это имущество.

Наниматель жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда и члены его семьи вправе выкупить у собственника соответствующую квартиру или дом. После приобретения указанного имущества в собственность, гражданин вправе распоряжаться им по своему усмотрению - продавать, сдавать в аренду, совершать с ним иные сделки, не противоречащие закону.

Законодательными актами Республики Таджикистан могут устанавливаться виды имущества, которые не могут находиться в собственности граждан. «Состав и стоимость иного имущества, приобретенного гражданином за счет его трудовых доходов и сбережений и по другим основаниям, допускаемым законом, не ограничиваются».

Как видно из указанной статьи Гражданского кодекса Республики Таджикистан, законодатель предпринимает попытку перечислить все основные, широко распространённые объекты права собственности, которыми может обладать собственник. Слабость указанной статьи заключается в том, что не представляется возможным перечислить и тем более законодательно закрепить все объекты права собственности, которыми может обладать собственник. В статье 271 содержится простое перечисление объектов недвижимого и движимого имущества, которыми может обладать собственник.

В этой связи предлагается пересмотреть вышеизложенную статью и изложить её в следующей редакции: «В собственности граждан, юридических лиц, иностранных граждан, иностранных юридических лиц и международных организаций могут находиться любые объекты гражданского оборота (движимое и недвижимое имущество), если иное не установлено законом».

Особое внимание следует уделить тому, что под правом собственности может содержаться и определённое требование. Анализ решений Европейского суда по правам человека свидетельствует о том, что право требования, как одна из разновидностей права собственности, может выражаться в виде акций, облигаций, чеков, лицензий и иных объектов.

Так, например, в деле *Тре Тракторер Актиболаг против Швеции*, которое было рассмотрено Европейским судом по правам человека, речь шла о нарушении права собственности заявителя действиями государственных органов, ликвидировавших его лицензию на продажу спиртных напитков. Суд признал, что лицензия являлась имуществом, так как она представляла экономическую ценность для заявителя, обладание такой лицензией являлось важным для коммерческой работы ресторана заявителя. Таким образом, лицензия была признана имуществом, на которое распространяется право собственности частного лица.

Обратим внимание, что объектом права собственности может выступать не только видимое имущество, но и интеллектуальная собственность (например, авторское право на книгу или компьютерную программу). В тех случаях, когда объектом собственности является интеллектуальный объект, большое значение приобретает закрепление

соответствующего права на него, которое может выражаться в виде свидетельства или соответствующего сертификата.

Таким образом, объектом права собственности могут выступать различные материальные и нематериальные объекты, право собственности, которых должно отражаться в соответствующих правоустанавливающих документах.

2.2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ БЛАГА

Определение недвижимого и движимого имущества закреплены в нормах Гражданского кодекса Республики Таджикистан. Так, статья 142 Гражданского кодекса Республики Таджикистан предусматривает:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: здания (жилые, нежилые), сооружения и объекты незавершенного строительства многолетние насаждения и иное имущество прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно

К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи».

Объекты недвижимости должны подлежать обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Таджикистан или иными законами.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить производственную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке, либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющим регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней, либо уклонение соответствующего органа от регистрации, могут быть обжалованы в суд.

Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заключается в совершении юридического акта признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является основным доказательством существования зарегистрированного права.

Обратим внимание, что в соответствии с нормами гражданского законодательства государственная регистрация объектов недвижимости, возлагается на учреждения юстиции. К сожалению, данное положение не находит своего широкого распространения. В соответствии с Постановлением коллегии Министерства юстиции Республики Таджикистан об утверждении «Инструкции о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариусами государственных нотариальных контор Республики Таджикистан» от 5. 01. 2006 г. № 1 обязанность по выдаче свидетельства о праве собственности возложена на нотариальные конторы, которые подведомственны Министерству юстиции Республики Таджикистан. В практике, единственным правоустанавливающим документом является договор купли-продажи, договор дарения или иной документ в котором будет закреплено, что собственнику имущества перешли все соответствующие права и обязанности.

В качестве одного из примеров приведём широко распространённую ситуацию по процедуре купли-продажи квартиры. После того как покупатель приобрёл квартиру и удостоверил договор купли-продажи в нотариальной конторе, ему необходимо обратиться в органы бюро технической инвентаризации и жилищно-коммунальное хозяйство, в котором осуществляется дополнительная регистрация.

Право собственности на квартиру (жилой дом) подтверждается нотариально удостоверенными документами. В соответствии с Положением о технической инвентаризации участков, строений, сооружений, инженерных сетей и объектов внешнего благоустройства в городах, районах, поселках и селах Республики Таджикистан, утвержденного Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 декабря 1998 года № 513, техническая инвентаризация участков строений, сооружений, инженерных сетей и объектов внешнего благоустройства в городах, районах, поселках и селах республики заключается в учете (паспортизации), оценке (переоценке) и хранении систематизированных сведений о правовом положении, техническом и физическом состоянии имущества. Инвентаризационные работы и регистрация текущих изменений участков строений, сооружений, инженерных сетей и объектов внешнего благоустройства производится межрайонными предприятиями (бюро) технической инвентаризации. Объекты недвижимости, в соответствии с действующим законодательством Республики Таджикистан, подлежат обязательной технической инвентаризации и правовой регистрации.

При производстве инвентаризационных работ и регистрации текущих изменений (смены владельца, дарении, купли-продажи, обмена, наследства, передачи с баланса на баланс и др.) предприятия технической инвентаризации (МПТИ, БТИ) производят, в установленном порядке, регистрацию имущества, находящегося во владении юридических и физических лиц, по правоустанавливающим документам.

Таким образом, собственник квартиры или жилого дома (в том числе недостроенного) вправе свободно по своему усмотрению продавать квартиру (дом), определяя условия продажи, дарить ее, завещать другим лицам и распоряжаться квартирой (домом) иным образом, не запрещенным законодательными актами.

Обратим внимание, все государственные органы, задействованные в процессе последующей регистрации (то есть после нотариального удостоверения договора), проставляют учётные регистрационные номера в оригинале договора купли-продажи. Такая ситуация является весьма сомнительной. Каждый из указанных органов является самостоятельным государственным органом. В связи с этим становится понятно, что органы, например БТИ не имеют никакого отношения к нотариальной конторе и тем более не обладают никаким правом проставлять какие либо регистрационные номера (в виде штампов или отметок) на договоре купли-продажи. Всё это в очередной раз указывает на

то, что процедура оформления права собственности не прописана детально. Более того, существующая практика свидетельствует о том, что многие сотрудники государственных органов, задействованные в процессе государственной регистрации и специальной регистрации при отчуждении объектов недвижимости, имеют абстрактное представление об институте права собственности и тем более об обязательствах, которые они должны выполнять.

Насколько указанные государственные органы уполномочены осуществлять данные действия? Насколько такие действия необходимы и оправданы с практической точки зрения? Важно заметить, что каждый из указанных органов, является самостоятельным государственным органом, которые не подчиняются друг другу. Становится очевидно, что в такой ситуации указанные государственные органы не обладают полномочиями на проставление штампов и регистрационных номеров в документах, выданных нотариальной конторой. Практическое существование такой ситуации свидетельствует о том, что между государственными органами, задействованными в процессе регистрации договоров, объектами которых выступает недвижимость, не наблюдается внутренняя координация и отсутствуют чётко прописанные нормативные акты, регулирующие их права и обязанности. Такая ситуация негативным образом отражается не только на функционировании самих государственных органов, но, и что самое главное, создаёт затруднения для всех лиц, проходящих данную процедуру.

Предприниматели неоднократно обращают внимание, что одно из главных затруднений они испытывают в том, что государственные органы не предоставляют им возможность ознакомиться с нормативно-правовыми актами, регулирующими определённые процедуры и процессы. Так, например, при обращении в бюро технической инвентаризации города Худжанда с целью уточнить, на каком основании бюро технической инвентаризации производит взимание оплаты за оказываемые услуги (по выдаче справки о стоимости реализуемого имущества), предприниматели получают отказы. Указанная ситуация не является единичной, она широко распространена и практически каждый предприниматель, занимавшийся отчуждением объекта недвижимости, сталкивался с ней.

Государственная регистрация является необходимым элементом, подтверждающим не только принадлежность объекта недвижимости конкретному лицу, но и что важно, представляет собой один из способов защиты права собственности.

Государственная регистрация необходима для достижения следующих целей:

- открытость (прозрачность) о том, кто является собственником имущества;
- осуществляется государственный контроль по защите права собственности (так, например если лицо обратилось в нотариальные конторы, и не обладает правом собственности на то имущество, которое планирует продать, то нотариальные конторы откажут в удостоверении такого договора);
- применение одной процедуры и одних правовых требований на всей территории Республики Таджикистан.

В настоящее время государственной регистрации подлежат:

- права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество;
- обременения (ограничения) вещных прав на него, в том числе ипотека (залог недвижимости), арест имущества, аренда, доверительное управление недвижимым имуществом и иные правоотношения связанные с объектами недвижимости.

Действующее гражданское законодательство Республики Таджикистана содержит в себе широкий перечень способов защиты нарушенных или оспоренных гражданских прав. В их число входят:

- признание права;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признание оспоренной сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- самозащита права;
- принуждение к исполнению обязанностей в натуре;
- возмещение убытков;
- взыскание неустойки;
- компенсация морального вреда;
- прекращение или изменение правоотношения.

В случае использования одного из способов защиты своих прав, важное значение отводится судебным органам, на которые в соответствии с действующим законодательством Республики Таджикистан возложена обязанность по осуществлению правосудия. Как показывает многочисленная практика дел, рассмотренных экономическими судами, судами городов и районов, судьи не всегда одинаково применяют нормы гражданского законодательства, вынося при этом соответствующее решение. Ниже будут приведены некоторые примеры из судебной практики.

В законодательстве и в практической ситуации, с момента принятия Гражданского кодекса Республики Таджикистан, остро назрела необходимость в принятии специального закона, который мог бы урегулировать все нюансы, возникающие при прохождении процедуры регистрации права на недвижимость. В связи с этим, был разработан проект закона Республики Таджикистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Одно из главных достоинств указанного закона заключается в том, что закон направлен на создание прозрачных правоотношений, возникающих в процессе оформления государственной регистрации недвижимого имущества.

В проекте закона предпринимается попытка немного содержательнее и шире изложить такие понятия, как норма права, правоотношения, акт регистрации права собственности применительно к недвижимому имуществу. Рассмотрим указанные понятия, используемые в проекте закона немного детальнее.

Под нормой права (или регистрационно-правовой нормой), в проекте закона, подразумевается процедурный порядок, регулирующий отношения, связанные с регистрацией права собственности. В данном случае правовая норма пытается установить надлежащее поведение лиц участвующих в процессе.

Правоотношения, возникающие в сфере права собственности (или регистрационно-правовые отношения), которые формируются по поводу юридического закрепления права собственности за конкретным лицом. В данном случае субъектами правоотношений с одной стороны являются хозяйствующие лица (например, организации, предприниматели или просто граждане), с другой стороны государственные органы, на которые возлагается обязанность по фиксированию перехода права собственности от одного субъекта другому.

В проекте закона, содержатся небольшие неточности, так например, указывается, что республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества является государственным органом. Не вызывает сомнения, что только государственный орган будет надлежащим образом уполномочен на осуществление государственной регистрации. Говоря о деятельности государственного органа, отметим, что его основная работа сводится к принятию или закреплению соответствующего правоотношения в акте государственной регистрации, которое должно соответствовать определенной форме и содержанию. Акт государственной регистрации, о котором указано в проекте закона не является нормативным актом, и должен соответствовать определенным признакам, а именно:

- быть совершённым государственным органом;
- государственный орган должен выдать соответствующий акт, например свидетельство о регистрации права (или иной документ, из которого будет усматриваться, какое именно лицо является собственником имущества);
- акт регистрации права собственности должен распространяться на тех лиц, которые являются участниками правоотношений.

Государственная регистрация является основанием для возникновения, изменения или прекращения права собственника. Характерной чертой проекта закона является установление ответственности организации за точность и своевременность представления данных об объектах собственности. При этом лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о праве собственности несут ответственность за причинённый ущерб в установленном законом порядке.

Все действия, осуществляемые государственным органом, уполномоченным на ведение государственной регистрации права собственности, вносятся в специальный государственный регистр, в котором отражаются все процессы, происходящие с объектом недвижимости.

3. ПРИОБРЕТЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН И НА ПРАКТИКЕ

3.1. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Гражданский кодекс Республики Таджикистан в главе 12 закрепляет определённые способы приобретения права собственности. К указанным способам относятся:

- Приобретение права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству другим лицам в соответствии с завещанием или законом.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица. Отчуждение имущества от собственника другому лицу помимо воли собственника не допускается, кроме случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Таджикистан.
- В случаях и в порядке, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Таджикистан, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого не известен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.
- Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Рассмотрим некоторые, наиболее широко распространённые способы приобретения права собственности.

Приобретение права собственности посредством заключения договора.

Самую широкую группу составляют правоотношения связанные с приобретением права собственности у лиц, первоначально обладающих правом собственности. Как было отмечено выше, в такой ситуации права собственности приобретается посредством оформления договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Гражданский кодекс Республики Таджикистан в зависимости от выбора способа отчуждения имущества и в зависимости от объекта имущества предусматривает определённые обязанности к оформлению договоров. Так, например, если происходит заключение договора купли-продажи объекта недвижимости, то договор в обязательном

порядке должен быть совершён в письменной форме и должен быть нотариально удостоверенным.

Приобретение права собственности в случае самовольной постройки

В соответствии с нормами гражданского законодательства, под самовольной постройкой понимается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке представлен этому лицу под возведенную постройку. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранения постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В судебной практике присутствует множество случаев применения данного способа приобретения права собственности, рассмотрим один из них. В суде города Худжанда было рассмотрено гражданское дело о приобретении права собственности. Обстоятельства дела следующие: гражданин К.Р. с целью занятия предпринимательской деятельностью в 1990 году за счёт собственных средств построил сооружения в виде торгового центра, бани и центра по предоставлению бытовых услуг. За самовольный захват земли, на гражданина К.Р. был наложен штраф земельным комитетом Хукумата Согдийской области. Оплатив штраф, и пройдя всю необходимую процедуру для получения сертификата на землю, гражданин К.Р. получил в земельном комитете сертификат на землепользование. Спустя 5 лет, с момента выдачи сертификата на землепользование, Хукумат города Худжанда выносит решение о сносе объектов построенных гражданином К.Р., последний обращается в судебные органы за защитой своего права собственности. Изучив ситуацию и проанализировав документы, суд города Худжанда принял решение, в котором удовлетворил иски требования гражданина К.Р. в полном объёме и признал его права собственности на построенные объекты недвижимости. Пункт третий судебного решения закрепляет: «настоящее решение является основанием для оформления документов в бюро технической инвентаризации города Худжанда».

Таким образом, суд в своём решении указал, что «оформление» в органах бюро технической инвентаризации является основанием для приобретения права собственности на недвижимое имущество. Думается, что в этой части решение суда не совсем корректно, так как действующий Гражданский кодекс Республики Таджикистан предусматривает, что «права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции». Важно заметить, что никакие иные органы, кроме учреждений юстиции, не полномочны осуществлять оформление права собственности.

Во многих судебных решениях судов городов и районов Республики Таджикистан, также как и в экономических судах, рассматривающих спорные вопросы права собственности, дается следующая формулировка: «настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество со стороны государственных регистрационных органов».

Приобретение права собственности над бесхозными вещами.

Под бесхозной вещью понимается вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества, по заявлению соответствующего государственного органа. По истечении двух лет со дня поставки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять государственным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в государственную собственность. Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в государственную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Право собственности по приобретательной давности.

Гражданским кодексом закреплены правовые основы приобретательной давности. Так, в соответствии со статьей 258, лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Следует подчеркнуть, что право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В суде города Худжанда 14 мая 2006 г было рассмотрено дело М.Б. Предметом дела являлось применение приобретательной давности на недвижимость. Суть дела сводилась к тому, что гражданин М.Б. в 1989 году купил дом у гражданина Ш.О., который, получив деньги, выдал М.Б. расписку, оформленную в простой письменной форме (без нотариального удостоверения). С момента приобретения дома семья М.Б. открыто проживала в нём. В конце 90-х годов в доме происходит пожар в результате, которого расписка, выданная Ш.О., сгорает. В целях закрепления своего права собственности М.Б. обратился в Хукумат города Худжанда, где получил отказ. В целях защиты права собственности гражданин М.Б. являясь истцом, обращается в суд, а в качестве ответчика привлекает Хукумат города Худжанда.

Суд, рассмотрев гражданское дело, принимает решение, в котором удовлетворяет исковое требование гражданина М.Б. и признает за ним право собственности.

3.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Право собственности может быть прекращено в случаях:

- отчуждения собственником своего имущества другим лицам,

- отказа собственника от права собственности,
- гибели или уничтожения имущества и утрате права собственности на имущество

Важно заметить, что гражданское законодательство устанавливает исчерпывающий перечень случаев, в которых может происходить принудительное изъятие имущества собственника. В число таких случаев входит:

- а) обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника;
- б) принудительное отчуждение имущества, которое в силу законодательных актов не может принадлежать данному лицу;
- в) реквизиция;
- г) конфискация;
- д) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка;
- е) выкуп бесхозно содержащихся культурных или исторических ценностей;

В случаях, на условиях и в порядке, предусмотренных законодательными актами о приватизации, имущество, находящееся в государственной собственности, отчуждается в частную собственность граждан и юридических лиц.

В случае принятия Закона Республики Таджикистан об обращении в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц (национализация), им возмещаются убытки в порядке, установленном законом.

Рассмотрим некоторые из них более подробно.

Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до момента приобретения права собственности на данное имущество другим лицом.

Обращение взыскания на имущество по долгам собственника

Изъятие имущества путем обращения взыскания на имущество по долгам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Реквизиция

В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению правомочных государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде.

Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми проведена реквизиция, требовать возврата ему сохранившегося имущества, а в случаях отказа - в судебном порядке.

Конфискация

В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Как правило, нормы о конфискации предусмотрены уголовным законодательством Республики Таджикистан. Но в случаях, предусмотренных законом, конфискация может быть произведена в административном порядке. Решение о конфискации, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде.

Национализация

Обращение имущества, принадлежащего гражданам и юридическим лицам, в государственную собственность путем его национализации допускается только на основании принятого в соответствии с Конституцией закона о национализации этого имущества и с возмещением лицу, имущество которого национализировано, стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых его изъятием.

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с изъятием земли и других природных ресурсов.

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с представлением собственнику равноценности имущества и возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности.

При несогласии собственника с решением, влекущим прекращение права собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. При рассмотрении спора решаются также все вопросы по возмещению собственнику причиненных убытков.

Большую озабоченность вызывает ситуация, происходящая в г. Душанбе. Председатель города Душанбе принял Постановление от 10.05.2007 г. № 322 «О прекращении права собственности на недвижимость граждан в связи с передачей земельного участка для государственных и общественных нужд». В соответствии с указанным Постановлением (а также в целях исполнения генерального плана), необходимо произвести снос жилья, которое принадлежит гражданам на основании права собственности. Многие собственники предпринимают попытки защитить своё право в судебных органах и не допустить снос принадлежащего им имущества.

Необходимо обратить внимание на то, что действующее законодательство Республики Таджикистан не содержит в себе ясного определения о том, что представляют собой государственные нужды, в чём они выражаются, каковы их пределы, грани, критерии. В Гражданском Кодексе Республики Таджикистан ст. 562 ч.1. предусматривает, что под «Государственными нуждами признаются определяемые в установленном законом порядке потребности, обеспечиваемые за счет средств бюджетов финансирования». Как видно, указанное определение не совсем полно раскрывает само понятие

государственные нужды, вместе с тем, оно содержит в себе очень важное отсылочное положение, указывая на то, что государственные нужды определяются «в установленном законом порядке», именно законом, а не иным нормативно-правовым актом.

Важно заметить, определение критериев государственных нужд, является очень важным. Так, например можно ли считать государственной нуждой, изъятие земельного участка, на котором расположены многоквартирные жилые дома, с целью создания сквера? По нашему мнению, изъятие земельного участка не является государственной нуждой, потому что в данном случае не оправданно нарушение права собственников. Государственное изъятие земельного участка в целях государственных нужд, должно проводиться исключительно в острой необходимости земельного участка.

В настоящее время, изъятие земельного участка для государственных нужд представляет собой не выработанный государственный механизм действий. Неудивительно, что в такой ситуации государственные органы и собственники сталкиваются с самыми различными проблемами. Как свидетельствует анализ судебной практики по Постановлению № 322, государственные органы и собственники столкнулись с самой сложной проблемой – проблемой определения равноценности имущества и возмещением убытков собственнику. Ключевым моментом, в указанном случае, является определение размера компенсации, выплачиваемой собственнику. Государственные органы, предлагают собственникам компенсацию, на основании стоимости имущества, проведенного органами БТИ, в то время как собственники требуют удовлетворить их требования в размере рыночной стоимости имущества. В данном случае, стоимость имущества государственными органами значительно ниже рыночной стоимости.

В связи с этим, представляется необходимым внесение соответствующих изменений и дополнений в действующее гражданское законодательство Республики Таджикистан, а также разработать подзаконный акт, который мог бы урегулировать правильное практическое применение гражданского законодательства Республики Таджикистан.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ

4.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Завершая исследование проблемы развития права собственности необходимо обратить внимание на следующие выводы:

- Право собственности является фундаментальным правом, которым обладает любой хозяйствующий субъект.
- Действующее законодательство Республики Таджикистан содержит в себе определённые пробелы и неточности, существование которых негативным образом отражается на собственниках.
- Назрела острая практическая и законодательная необходимость в принятии специализированного закона, регулирующей порядок осуществления государственной регистрации над объектами недвижимости.
- В Республике Таджикистан, применяемые способы защиты нарушенных прав в судебных органах, являются малоэффективными.
- Многие сотрудники государственных органов, прямым или косвенным образом взаимодействующих с интересами собственников, не обладают элементарными знаниями действующего законодательства Республики Таджикистан.
- Многие собственники, не знают своих прав и обязанностей, что создаёт угрозу нарушения их прав.

4.2. РЕКОМЕНДАЦИИ

В настоящее время, в целях улучшения ситуации, рекомендуется следующее:

- Необходимо провести гармонизацию действующих нормативно-правовых актов применительно к Гражданскому кодексу Республики Таджикистан.
- Необходимо проведение мероприятий образовательно-просветительского характера среди населения, в виде семинаров, лекций и круглых столов.
- Необходимо проводить постоянную работу по разъяснению действующего законодательства Республики Таджикистан сотрудникам государственных органов, задействованных в процессе регистрации права собственности (в том числе и специальной регистрации) с объектами недвижимости.
- Необходимо усилить надзор со стороны органов прокуратуры по защите права собственности.
- В целях развития права собственности, необходимо разработать специальный нормативный документ под названием «развитие концепции права собственности в Республике Таджикистан». Данный документ должен стать стратегическим документом для руководства государственных органов, по недопущению ограничения или ущемления прав собственников.

- Необходимо усилить контроль над осуществлением правосудия, судебной системой и исполнением решений судебных органов со стороны судoisполнителей. В этой связи предлагается проведение работы с Советом юстиции Республики Таджикистан и Министерством юстиции Республики Таджикистан.

Нами указан перечень мероприятий, практическая реализация которых поможет укрепить институт права собственности в Таджикистане и обеспечить защиту права собственников. Необходимо особо отметить, тот факт, что создание благоприятных экономических отношений, невозможно без обеспечения гарантии прав хозяйствующих субъектов на объекты собственности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

Город Худжанд, (указывается дата заключения договора)

Мы, нижеподписавшиеся (указывается ФИО дарителя, дата его рождения, паспортные данные, а именно кем и когда выдан паспорт и адрес места проживания)

Я (указывается ФИО дарителя), подарил (а) (указывается ФИО одаряемому) квартиру, расположенную в городе (указывается адрес нахождения дареного помещения).

Указанная квартира принадлежит (указывается ФИО дарителя) на основании (указываются правоустанавливающие документы на квартиру)

Указанная квартира состоит из общей полезной площади размером (указывается квадратура каждой комнаты или иного помещения)

Инвентаризационная стоимость квартиры составляет (указывается сумма прописью), сторонами оценивается в эту же сумму.

Указанная квартира до настоящего времени никому не продана, не подарена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит и свободна от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора стороны не могли знать.

Одаряемый осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры, а так же участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным всего дома.

Содержание ст.ст. 232,606,611-612,582 Гражданского кодекса Республики Таджикистан сторонам разъяснено.

Расходы по оформлению настоящего договора уплачивает (указывается ФИО одаряемого).

Настоящий договор составлен в двух экземплярах: первый из которых, хранится в делах Согдийской областной Государственной нотариальной конторы (указывается полный адрес нахождения Государственной нотариальной конторы), один выдается (указывается ФИО одаряемого).

ПОДПИСИ:

1 (указывается подпись доверителя)

2 (указывается подпись одаряемого)

(дата заключения договора), настоящий договор удостоверен, (указывается ФИО государственного нотариуса) Согдийской областной Государственной нотариальной конторы.

Договор подписан сторонами в моем присутствии, личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а так же принадлежность отчуждаемой квартиры (ФИО владельца)

На основании статьи 582 Гражданского кодекса Республики Таджикистан настоящий договор подлежит государственной регистрации.

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В РЕЕСТРЕ ЗА №

ВЗЫСКАНО ГОГСПОШЛИНЫ: (указывается сумма)

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НОТАРИУС: (проставляется подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Худжанд, (указывается дата заключения договора)

Мы, нижеподписавшиеся супруги (указывается ФИО супругов, дата их рождения, паспортные данные, а именно кем и когда выдан паспорт и адрес места проживания), именуемые в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и (указывается ФИО покупателя, дата его рождения, паспортные данные, а именно кем и когда выдан паспорт и адрес места проживания), именуемый(ая) в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, расположенную (указывается полный адрес нахождения квартиры), а Покупатель обязуется принять ее в частную собственность и уплатить установленную настоящим договором цену.
2. Квартира состоит из общей полезной площади (указывается квадратура каждой комнаты или иного помещения)
3. Инвентаризационная стоимость квартиры составляет (указывается сумма сначала цифрами, затем прописью)
4. Отчуждаемая квартира принадлежит Продавцу на основании (указывается правоустанавливающие документы на квартиру)
5. Указанная квартира продана по соглашению сторон за (указывается сумма цифрами) сомони, которые Покупатель полностью выплатил до подписания настоящего договора и вне помещения нотариальной конторы.

Нотариус разъяснил сторонам, что указанная продажная цена отчуждаемой квартиры значительно ниже сложившейся рыночной цены за аналогичную квартиру (указывается город) и в случае расторжения настоящего договора Покупатель вправе претендовать на взыскание денежной суммы указанной в настоящем договоре.

6. Отчуждаемая квартира до настоящего времени никому не продана, не подарена, в споре и под арестом /запрещением/ не состоит и свободна от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора стороны не могли знать.
7. В отчуждаемой квартире прописан «Продавец», согласно справки от «___» «_____» года ЖЭУ №3 города Худжанда, однако данное обстоятельство не является обременением отчуждаемой квартиры, ибо стороны связывают надлежащее исполнение условий по настоящему договору, со снятием с регистрации и освобождением квартиры Продавцом.
8. Покупатель ознакомлен с техническим состоянием квартиры, и претензий не имеет. Продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру в том состоянии, которое было зафиксировано сторонами в момент принятия решения Покупателем о ее приобретении.
9. В случае выявления скрытых недостатков квартиры, которые не были оговорены Продавцом, Покупатель в праве потребовать от Продавца соразмерного уменьшения

покупной цены квартиры, либо безвозмездного устранения выявленных недостатков квартиры, либо расторжения настоящего договора в установленном законом порядке с возвратом покупной цены квартиры и возмещения убытков, понесенных Покупателем.

10. Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры, а так же участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным ремонтом всего дома.

11. Риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемой квартиры переходит на Покупателя с момента выписки и полного освобождения квартиры Продавцом, а так же подтверждением Покупателем ее надлежащего состояния.

12. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает покупатель.

13. Содержание статьи 232,495-496. 580,582,586-588, Гражданского кодекса Республики Таджикистан сторонам разъяснено.

14. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, первый из которых хранится в делах Согдийской областной Государственной нотариальной конторы (город Худжанд ул. Мичурина 83), один выдается Покупателю.

Текст договора по желанию сторон изложен на русском языке, содержание его понятно и соответствует намерениям.

ПОДПИСИ:

1. (проставляется подпись покупателя)

2. (проставляется подпись продавца)

(указывается дата), настоящий договор удостоверен мной, ФИО нотариуса.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность и принадлежность отчуждаемой квартиры Продавцу проверены.

На основании ст.582 Гражданского кодекса Республики Таджикистан и ст.113 Жилищного кодекса Республики Таджикистан договор подлежит государственной регистрации.

ЗАРЕГЕСТРИРОВАНО В РЕЕСТРЕ ЗА №
ВЗЫСКАНО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ (указывается сумма)
ПО КВИТАНЦИИ № (указывается номер квитанции)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВНОГО НОТАРИУСА: (проставляется подпись и печать)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ВЫДЕРЖКИ ИЗ НЕКОТОРЫХ СТАТЕЙ
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН (ЧАСТЬ 1)
В КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И
ДОПОЛНЕНИЙ

№	Содержание статьи в существующей редакции	Содержание статьи в предлагаемой редакции
1.	<p>Статья 142 Недвижимые и движимые вещи</p> <p>1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: здания (жилые, не жилые), сооружения и объекты незавершенного строительства многолетние насаждения и иное имущество прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.</p> <p>2. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи.</p> <p>3. Вещи не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.</p>	<p>Статья 142 Недвижимые и движимые вещи</p> <p>1. К недвижимым вещам относятся все объекты, которые прочно связаны с землей, перемещение которых невозможно без соразмерного ущерба их назначению.</p> <p>2. К недвижимым вещам также приравниваются воздушные и морские суда, суда водного пользования, космические объекты. Недвижимые вещи подлежат обязательной регистрации в установленном законом порядке.</p> <p>3. Иные вещи, не являющиеся недвижимыми являются движимыми.</p>
2.	<p>Статья 232. Понятие и содержание права собственности</p> <p>1. Право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательством право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.</p> <p>2. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом. Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от</p>	<p>Статья 232 Понятие и содержание права собственности.</p> <p>1. Право собственности представляет собой круг правоотношений возникающих между собственниками (не государственными лицами), а в определённых случаях, между государственными лицами, в соответствии с законом. Собственник имеет полное право, по своему усмотрению и волеизъявлению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Право</p>

	<p>него выгоды. Выгода может выступать в виде дохода, приращения плодов, приплоды и иных формах. Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.</p> <p>3. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>4. Осуществление собственником своих правомочий не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц. Нарушение прав и законных интересов может найти выражение, наряду с иными формами, в злоупотреблении собственником своим монопольным или доминирующим положением. Собственник обязан принимать меры, предотвращающие ущерб здоровью граждан и окружающей среде, который может быть нанесен при осуществлении его прав.</p> <p>5. Право собственности бессрочно. Право собственности на имущество, может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренном настоящим Кодексом.</p> <p>6. В случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законодательными актами, собственник обязан допустить ограниченное пользование его имуществом другими лицами.</p>	<p>пользования, владения и распоряжения не должно нарушать права и интересы других собственников за исключением случаев прямо предусмотренных законом».</p> <p>2. Право собственности бессрочно. Право собственности на имущество, может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренном настоящим Кодексом.</p> <p>3. В случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законодательными актами, собственник обязан допустить ограниченное пользование его имуществом другими лицами.</p>
3.	<p>Статья 236. Формы собственности</p> <p>1. Собственность в Республике Таджикистан выступает в форме частной и публичной (государственной).</p> <p>В Республике Таджикистан может существовать собственность иностранных государств, международных организаций, иностранных физических и юридических лиц, если иное не установлено законом.</p> <p>2. Республика Таджикистан создает равные условия, необходимые для развития</p>	<p>Статья 236. Формы собственности</p> <p>1. Собственность в Республике Таджикистан выступает в форме частной и публичной (государственной).</p> <p>2. Республика Таджикистан создает равные условия, необходимые для развития разнообразных форм собственности, и обеспечивает</p>

	разнообразных форм собственности, и обеспечивает их защиту	их защиту
4.	<p>Статья 271. Объекты права собственности</p> <p>1. В собственности граждан могут находиться жилые дома, дачи, садовые дома, насаждения на земельном участке, домашние животные, транспортные средства, денежные средства, акции и другие ценные бумаги, предметы домашнего хозяйства и личного потребления, средства производства для ведения личного подсобного хозяйства и огородничества, трудового и дехканского хозяйства, индивидуальной и другой хозяйственной деятельности, произведенная продукция и полученные доходы, а также иное имущество потребительского и производственного назначения.</p> <p>2. В собственности граждан могут находиться малые предприятия в сфере производства товаров народного потребления, бытового обслуживания, торговли, общественного питания и других областей хозяйственной деятельности. Порядок и условия передачи предприятий или средств производства в собственность граждан устанавливается Правительством Республики Таджикистан.</p> <p>3. Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или другого кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное строение или помещение, предоставленные ему в пользование, приобретает право собственности на это имущество.</p> <p>Наниматель жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда и члены его семьи вправе выкупить у собственника соответствующую квартиру или дом. После приобретения указанного имущества в собственность, гражданин вправе распоряжаться им по своему усмотрению - продавать, сдавать в аренду, совершать с ним иные сделки, не противоречащие закону.</p> <p>4. Законодательными актами Республики Таджикистан могут устанавливаться виды имущества, которые не могут находиться в собственности граждан. Состав и стоимость</p>	<p>Статья 271. Объекты права собственности</p> <p>В собственности граждан, юридических лиц, иностранных граждан, иностранных юридических лиц и международных организаций могут находиться любые объекты гражданского оборота (движимое и недвижимое имущество) если иное не установлено законом.</p>

	иногo имущества, приобретенного гражданином за счет его трудовых доходов и сбережений и по другим основаниям, допускаемым законом, не ограничиваются.	
--	---	--

U.S. Agency for International Development

Central Asia Regional Mission

41 Kazibek Bi Street

Almaty, Kazakhstan 050010

Tel: (+7 327) 250-76-12

Fax: (+7 327) 250-76-35

<http://centralasia.usaid.gov>