

UZBEK LAW REVIEW



VOLUME 1
2025

**ЎЗБЕКИСТОН ҚОНУНЧИЛИГИ
ТАҲЛИЛИ**

UZBEKISTAN LAW REVIEW

**ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
УЗБЕКИСТАНА**

ИЛМИЙ ТАҲЛИЛИЙ ЖУРНАЛ	SCIENTIFIC ANALYTICAL JOURNAL	НАУЧНО АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
--------------------------------------	--	--

**2025
№1**

ТАҲРИР ҲАЙЪАТИ

БОШ МУҲАРРИР:

Гулямов Саид Саидахарович – юридик фанлари доктори, профессор.

ТАҲРИР ҲАЙЪАТИ АЪЗОЛАРИ:

Рустамбеков Исламбек Рустамбекович – ю.ф.д., профессор.

Хужаев Шохжон Акмалжон ўғли – юридик фанлар бўйича фалсафа доктори.

Оқюлов Омонбой – ю.ф.д., профессор.

Эргашев Восит Ёқубович – ю.ф.н., профессор.

Махкамов Отабек Мухтарович – ю.ф.д.

Суюнова Дилбар Жолдасбаевна – ю.ф.д., доц.

Мусаев Бекзод Турсунбоевич – ю.ф.д., доц.

Беков Ихтиёр – ю.ф.д., проф.

Бозоров Сардор Сохибжонович – ю.ф.д., проф. в.б.

Хазраткулов Одилбек Турсунович – юридик фанлари номзоди, доцент.

Самарходжаев Ботир Билялович – ю.ф.д., профессор.

Ходжаев Бахшилло Камалович – ю.ф.д., профессор.

Нарзиев Отабек Саъдиевич – ю.ф.д., проф. в.б.

Жолдасова Шахноза Батировна – юридик фанлар бўйича фалсафа доктори.

Маълумот олиш учун қуйидагиларга мурожаат этиш сўралади:

**Гулямов Саид Саидахарович,
Рустамбеков Исламбек Рустамбекович**
ТДЮУ, Халқаро хусусий ҳуқуқ кафедраси,
Ўзбекистон Республикаси, Тошкент ш., 100047,
Сайилгоҳ кўчаси, 35. Тел: 233-66-36

"Ўзбекистон қонунчилиги таҳлили"нинг электрон
нусхаси Интернетдаги www.library-tsul.uz ёки
www.lawreview.uz сайтида жойлаштирилган.

**Журнал 2013 йилдан Ўзбекистон Республикаси
Вазирлар Маҳкамасининг Олий Аттестация
комиссияси журналлари рўйхатига киритилган.**

Ушбу журналда баён этилган натижалар, хулосалар, талқинлар уларнинг муаллифларига тегишли бўлиб, Ўзбекистон Республикаси ёки Тошкент давлат юридик университети сиёсати ёки фикрини акс эттирмайди.

2025 йилда нашр этилди.

Муаллифлик ҳуқуқлари Тошкент давлат юридик университетига тегишли. Барча ҳуқуқлар ҳимояланган. Журнал материалларидан фойдаланиш, тарқатиш ва кўпайтириш Тошкент давлат юридик университети рухсати билан амалга оширилади. Ушбу масалалар бўйича Тошкент давлат юридик университетига мурожаат этилади. Ўзбекистон Республикаси, Тошкент ш., 100047, Сайилгоҳ кўчаси, 35.

ISSN 2181-8118

Масъул котиб: **И. Рустамбеков**

Наشريёт муҳаррири: **Н. Ниязова**

Техник муҳаррир: **Д. Козимов**

Лицензия № 02-0074

Босишга рухсат этилди – 28.03.2025

Наشريёт ҳисоб табағи – 5

«IMPRESS MEDIA» босмахонасида босилди

Адади – 100 нусха.

ИЛМИЙ-ТАҲЛИЛИЙ
ЖУРНАЛ

1/2025

Бурханова Лейла Мариусовна

Профессор кафедры «Гражданское право»

Ташкентского государственного

юридического университета,

Кандидат юридических наук

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ: ИСТОРИЧЕСКИЕ И СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ

Abstract. In the article, based on the analysis of the provisions of Roman law, the law of medieval Europe, the Muslim legal system, the features of the definition of a real estate purchase and sale agreement are identified. The genesis of the concept of a real estate purchase and sale agreement is considered based on the provisions of the civil legislation of the Uzbek SSR and the civil legislation of the Republic of Uzbekistan. It is determined that real estate transactions represent one of the separate types of purchase and sale agreements, distinguished by the sign of a special object of purchase and sale of real estate. In conclusion, some proposals for improving the real estate purchase and sale agreement are formulated.

Key words: real estate purchase and sale agreement, transaction, civil legislation, Civil Code, property, land plots, buildings, structures, residential and non-residential premises.

Аннотация. в статье на основе анализа положений римского права, права средневековой Европы, мусульманская система права выявлены особенности определения договора купли-продажи недвижимости. Рассмотрен генезис понятия договора купли-продажи недвижимости на основе положений гражданского законодательства Узбекской ССР и гражданского законодательства Республики Узбекистан. Определено, что сделки с недвижимым имуществом представляют собой один из отдельных видов договоров купли-продажи, выделенный по признаку особого объекта купли-продажи недвижимого имущества. В заключении сформулированы некоторые предложения по совершенствованию договора купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, сделка, гражданское законодательство, Гражданский Кодекс, имущество, земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения.

Annotatsiya

maqolada Rim huquqi qoidalari, o'rta asrlar Yevropa huquqi va musulmon huquqiy tizimi tahlili asosida ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomasi ta'rifining o'ziga xos xususiyatlari belgilangan. Ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomasi tushunchasining genezisi O'zbekiston SSR fuqarolik qonunchiligi va O'zbekiston Respublikasi fuqarolik qonunchiligi qoidalaridan kelib chiqqan holda ko'rib chiqiladi. Aniqlanishicha, ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlar ko'chmas mulk oldi-sotdisining maxsus ob'ektining o'ziga xos xususiyati bilan ajralib turadigan oldi-sotdi shartnomalarining alohida turlaridan birini ifodalaydi. Xulosa qilib aytganda, ko'chmas mulk oldi-sotdi

shartnomasini takomillashtirish bo'yicha ba'zi takliflar ishlab chiqildi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomasi, bitim, fuqarolik qonunchiligi, Fuqarolik kodeksi, mulk, yer uchastkalari, binolar, inshootlar, turar-joy va noturar joy.

Введение

Закрепленные в Конституции Республики Узбекистан экономические права человека имеют особое значение. Прямое указание в Конституции нормы, о том, что каждый имеет право на собственность, является основой всей рыночной экономики развитых стран мира. В силу статьи 53 Конституции основу экономики Узбекистана, направленной на развитие рыночных отношений, составляет собственность в ее различных формах[1].

В Стратегии развития нового Узбекистана на 2022 — 2026 годы в разделе II «Превращение принципов справедливости и верховенства закона в основополагающее и необходимое условие развития страны» в цели 13 «Надежная защита неприкосновенности имущественных прав и ограничение незаконного вмешательства государственных органов в имущественные отношения» прямо указано на усиление гарантий неприкосновенности и защиты частной собственности, беспрекословное обеспечение имущественных прав; определение в качестве основного принципа верховенства частной собственности, в том числе внедрение системы защиты прав лица, купившего недвижимость, опираясь на официальную информацию государственного органа[2].

В связи с функционированием рыночной экономики в Республике Узбекистан и развитием частной собственности наибольшее распространение получила такая разновидность института купли — продажи, как купля — продажи недвижимости. Физические и юридические лица в установленном законом порядке имеют право на приобретение недвижимости в частную собственность. В силу обязательного прохождения государственной регистрации права собственности на недвижимость, права собственника подтверждаются свидетельством, который выдается государственным регистрирующим органом.

Актуальность темы исследования заключена как в теоретическом, так и практическом плане, так как сделки с недвижимым имуществом имеют весомую значимость в повседневной жизни физических лиц, а также при осуществлении предпринимательской деятельности юридических лиц. Некоторые сделки с недвижимостью совершаются без должного юридического сопровождения, отсутствует четкое определение прав и обязанностей сторон, результатом чего является нарушение прав одной из сторон и, разумеется, значительные финансовые потери.

Актуальность исследования определена и тем, что в Распоряжении Президента Республики Узбекистан «О мерах по совершенствованию гражданского законодательства Республики Узбекистан» прямо

определено, что одним из основных приоритетных направлений дальнейшего совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан должно стать внедрение эффективных гражданско-правовых механизмов, направленных на обеспечение гарантий неприкосновенности частной собственности, защиту прав и законных интересов как физических так и юридических лиц, в частности предпринимателей[3].

В Концепции совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан в качестве совершенствования основных гражданско-правовых институтов определено усиление института вещных прав с расширением прав собственника. Также предусмотрены цели повышения эффективности защиты частной собственности посредством внедрения механизмов защиты права частной собственности на землю, пересмотра порядка определения форм собственности, усовершенствования порядка защиты добросовестного приобретателя; совершенствование института сделок пересмотром норм, предполагающих обязательное нотариальное удостоверение сделок и государственную регистрацию, конкретизацию оснований и случаев признания сделок недействительными. И соответственно ожидаемыми результатами от реализации Концепции является усиление защиты прав собственников[3].

В соответствии со статьей 83 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан, к недвижимым вещам относятся участки земли и недр, многолетние насаждения, а также здания и сооружения. Перечень этих объектов не исчерпывающий. «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [4]. К последнему принято относить жилые и нежилые помещения, предприятия, в качестве имущественных комплексов, леса и обособленные водные объекты, являющиеся прочно связанными с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Таким образом, четкой характеристики понятия «недвижимость» нет.

Актуальность выбранной темы объясняется и тем, что договор купли-продажи недвижимости за годы независимости в нашей стране в связи с постоянным экономическим развитием приобретает всю большую значимость. Об этом также свидетельствует и то, что на правовую природу таких сделок влияют ряд факторов, к примеру, исходя из того, принадлежит помещение частному лицу или государству; к какому виду недвижимости относится то или иное отчуждаемое имущество и т.д. Поэтому не только рассмотрение понятия, содержания и процедуры заключения сделок с недвижимостью, но и сформулированные предложения по совершенствованию гражданского законодательства по регулированию заключения такого вида договоров являются актуальными.

Исходя из вышесказанного, тщательное рассмотрение ряда вопросов относительно правового регулирования отношений по отчуждению недвижимого имущества методом купли-продажи

проявляет огромный исследовательский интерес.

II. МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

В процессе исследования были использованы метод системного анализа, исторический метод, а также метод сравнительно-правового анализа.

В Республике Узбекистан нет специальных теоретических исследований, касающихся правового регулирования сделок с недвижимостью. Более того, имеются определенные пробелы и противоречия в законодательстве, регулирующем отношения, складывающиеся при осуществлении сделок с недвижимостью. Также на сегодняшний день наблюдается рост количества сделок с недвижимостью, в особенности, с жилыми и нежилыми помещениями. В этой сфере возникают определенные дискуссионные проблемы, которые представляют интерес в виду не всегда определенной позиции законодателя.

Вопросам правового регулирования купли-продажи недвижимости посвящен ряд исследований отечественных юристов. В частности, некоторые вопросы общего характера, касающиеся правового регулирования договора купли-продажи недвижимости, были освещены в работах Рахманкулова Х.Р. [5], Бобокулова С.Б. [6], Закирова И.Б. [7], Окюлова О. [8], Караходжаевой Д.М. [9], Имомова Н.Ф. [10], Мехмонова К. [11], Бурхановой Л.М. [12] и других. Стоит также отметить ученого Саипову Ю.Б., которая защитила диссертационную работу, представляющую собой одну из первых комплексных научных исследований проблем, связанных с гражданско-правовым регулированием института недвижимости, с учетом произошедших социально-экономических преобразований в нашей стране[13].

Актуальным вопросам купли-продажи недвижимости посвящены работы и зарубежных авторов. Например, работы Брагинского М.И. [14,15], Витрянского В.В. [16,17] и других.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Вещи делятся на движимые и недвижимые. Об этом нам известно с римского права. В римском праве недвижимостью было принято считать земельные участки (*praedia*), недра земли, и всё то, что было создано чужим трудом на земле собственника, которое признавалось естественной или имущественной частью поверхности земли (*res soli*). В частности, к недвижимости относились постройки, насаждения и посевы. Прочно связанные с землей предметы считались составными частями недвижимости и подчинялись правилу *superficies solo cedit*, что означает - сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Таким образом, установление отдельного права собственности на дом и на земельный участок не допускалось [18].

В законах XII таблиц (V в. до н.э.) действовал правовой режим недвижимости, в котором имелся особый подход, включающий в себя отличительные черты от правового режима движимых вещей: при приобретении в собственность земельного участка по давности владения требовался срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении

движимых вещей [19].

Но, все же, в целом римское право имело дело с единым понятием права собственности, которое подразумевало всю полноту свободы распоряжения. В римском праве различия между движимостью и недвижимостью минимальны (разные сроки приобретательной давности и другие). Так, в римском праве действовало одно правило, согласно которому, при переходе права собственности как движимостей, так и недвижимостей - передачи вещей (*traditio*) под неотлагательным условием того, что продавец являлся собственником вещи [20].

В средневековой Европе изначально правовой механизм регулирования оборота недвижимости был идентичен с правовым режимом римского права. Правовой режим недвижимости и движимости имел ряд схожих элементов. Однако, позднее начали применяться некоторые правила, имевшие место до рецепции римского права. Ранее право на недвижимость у германских народов имело публично-правовой характер. В частности, публичные права и обязанности имели место с землевладением. Так, при продаже земельного участка требовалось согласие близких родственников, и данная процедура с переходом права собственности была полна сложными формальностями [18, С.38].

В связи с потребностью поземельного кредита в конце XVIII века в Европе возникает институт ипотечной записки. Правовой режим института ипотечных книг совершенствовался фиксацией вещных прав на недвижимость. Позже, начиная с XIX века по всей Европе ипотечные книги стали заменяться поземельными книгами, и весь оборот недвижимости перестраивался на новых основаниях [21, С.200].

Мусульманская система права не отличается строгой последовательностью в регулировании сделок с недвижимостью. Здесь нет четкой системы изложения учения о договорах, аналогичной системе обязательств в римском праве. Рассмотреть право частной собственности на движимое и недвижимое имущество в мусульманском праве можно на основе данных книги Абул-Хусейн ал-Кудури и Убайдуллы Тадж-аш-Шариа [22, С.10]. По воззрениям мусульманских законовладельцев вещь — шей — все то, что существует в мире, однако, в гражданских сделках вещью может быть только то, что устанавливает определенную юридическую связь между лицом и вещью и как предмет юридических действий вещи делятся на движимые и недвижимые, заменимые и незаменимые и другие.

В мусульманском праве переход права собственности делился на следующие способы: первоначальные и производные. В первоначальном способе приобретения право собственности приобретателя устанавливается независимо от предыдущего права на данную вещь (захват бесхозяйственных вещей). При производном способе приобретения право приобретателя основывается на праве предшествующего собственника (купля-продажа, дарение, наследование и другие) [23, С.12].

С точки зрения мусульманских законовладельцев за всяким договором, целью которого является передача права собственности, в обязательном порядке должна следовать фактическая передача вещи, соответственно только с фактическим получением вещи во владение покупателем, а цены — продавцом договор купли-продажи считается совершенным. Договор купли-продажи считается состоявшимся, если исполнение обязательств сторонами в передаче вещи и цены произойдут в течение трех дней. Разновидностью договора купли-продажи является так называемый договор салам — продажа будущего урожая, распространение которому способствовало отсутствие ипотеки в мусульманском праве [23, С.13].

По мусульманскому праву существует также вещное право на чужую вещь. Так называемое преимущественное право на покупку - шуфаа — должно быть отнесено к институту вещных прав на чужую вещь, так как право преимущественной покупки есть право первенства, принадлежащее лицу предпочтительно перед другими покупателями на приобретение на одинаковых условиях недвижимого имущества, относительно которого это лицо является собственником или же имеет право на принадлежность к этому имуществу, являющемуся главной вещью, или пользуется правом прохода или орошения, или же вообще является ближайшим соседом продаваемого имущества. В архивных фондах ЦИА Республики Узбекистан много актов о купле недвижимости на основании шуфаа, а также жалобы частных лиц на того или иного феодала, который не давал возможности владельцам земельных участков продать свой участок по выгодной им цене другим лицам, скупая эти земли у них по дешевой цене.

По признаку принадлежности имеются следующие категории земель: государственные земли, находящиеся в непосредственном ведении государства; земли, принадлежавшие на правах частного владения лично государю и представителям правящей династии; мулк — частновладельческие земли; мулк — общинное землевладение; вакфные земли, принадлежавшие религиозным и благотворительным учреждениям [24].

В различных государствах термин «недвижимость» появился в разное время, например, в России во времена Петра I. В 1714 году был издан указ «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», который регулировал вопросы оборота недвижимости и наследования земель. Благодаря этому указу в российском законодательстве появилось деление имущества на движимое и недвижимое. К недвижимому имуществу относились «земли, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, любые строения и пустые дворовые места, а также железные дороги, полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней (шахты, мосты, плотины)». К недвижимости также относились принадлежащие землям протекавшие по

ним реки, находившиеся на них пруды, озера, источники, болота и дороги[25].

Советский период развития гражданского права существенно ограничил сферу применения договора купли-продажи недвижимости. В период советов данный вид договора применялся в отношении узкого круга объектов: индивидуальных жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности и некоторых объектов, которые являлись колхозно-кооперативной собственностью[26].

Земля являлась исключительной государственной собственностью. Подзаконными актами действовал специальный порядок, который осуществлялся по воле министерств и ведомств, по передаче зданий, строений и сооружений, принадлежащих государству, с баланса на баланс различных государственных предприятий и учреждений с сохранением на них права государственной собственности. В частности, статья 257 Гражданского Кодекса УзССР предусматривала куплю-продажу жилого дома. Только при наличии уважительной причины отчуждение гражданином жилого дома более одного раза в течение трех лет допускалось с особого разрешения уполномоченных территориальных органов[27].

В связи с переходом Республики Узбекистан на рыночные отношения и развитием частной собственности, регулирование правового режима по приобретению частной собственности стало приоритетной задачей. Отсутствие законодательного регулирования в этой сфере являлось проблемой. Началась работа по созданию законодательных актов, регулирующих отношения, связанные с частной собственностью. Возрождение и усовершенствование правового режима оборота недвижимости обуславливались коренными социально-экономическими преобразованиями в Узбекистане.

По мнению ученого Саиповой Б.Ю., недвижимым имуществом признается вещь или имущество, т.е. предмет природы или результат труда, по которому возникают гражданские правоотношения. Необходимо наличие в этой вещи индивидуальности, особых, только ей присущих черт и качеств. Недвижимость может рассматриваться в качестве таковой в силу материальных или юридических свойств. К материальным признакам недвижимости относятся естественные свойства вещей, в частности: неразрывная связь с землей, прочность, незаменимость, долговечность, стационарность, фундаментальность и индивидуальная определенность. К юридическим – отнесение законом вещей к разряду недвижимых[13].

В статье 83 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан закреплено: «Недвижимым имуществом являются участки земли и недр, многолетние насаждения, а также здания и сооружения. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество» [4].

Перечень имущества, предусмотренный Гражданским Кодексом Республики Узбекистан в качестве недвижимого, можно разделить на следующие группы: объекты природного

происхождения: земельные участки, участки недр, многолетние насаждения, леса, обособленные водные объекты и объекты, созданные искусственно, но имеющие неразрывную связь с землей, в том числе предприятие как имущественный комплекс, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения.

Недвижимое имущество имеет следующие основные признаки: недвижимым имуществом является вещь, которая является предметом природы или результатом труда, по которому возникают гражданские правоотношения; вещь должна быть индивидуально-определенной, необходимо наличие особых черт и качеств. Она должна быть юридически незаменима; иметь такие признаки как прочность и непотребляемость; находиться в неразрывной связи с землей.

Недвижимость обладает уникальными свойствами. Недвижимость, имея товарно-денежную форму в рыночной экономике, обладает полезными свойствами, например, становится потребительной стоимостью, в отношениях купли-продажи — приобретает цену. Учитывая тот факт, что недвижимость приобрела товарную форму в силу того, что современную экономику принято считать товарной экономикой, недвижимость является товаром, более того, товаром особого рода. В качестве особого товара земля включает в себя находящиеся на ней природные ресурсы.

В научной литературе недвижимость принято считать особым товаром[28]. Двойственная природа недвижимости ведет к разным мотивам ее приобретения. К примеру, при приобретении недвижимости с целью получить доход посредством сдачи в аренду, в доверительное управление, для дальнейшей перепродажи по более высокой цене, недвижимость, как разновидность финансовых активов считается инвестиционной недвижимостью. При приобретении недвижимости для потребления (производственного или личного) она является разновидностью реальных активов, и считается операционной недвижимостью. Важной особенностью недвижимости является двойственность природы недвижимости как товара, с одной стороны, и как капитала — с другой. Уникальностью недвижимости является, то, что она может использоваться как реальный, так и финансовый актив. В зависимости от того, как недвижимость используется с экономической точки зрения, она будет иметь разную ценность. Операционная недвижимость как товар, противостоит инвестиционной недвижимости, которая является капиталом.

Сделки с недвижимым имуществом представляют собой один из отдельных видов договоров купли-продажи, выделенный по признаку особого объекта купли-продажи - недвижимого имущества. Следовательно, указанный договор обладает всеми основными признаками договора купли-продажи товаров, отличающими его от других видов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества объединены в Гражданском Кодексе

Республики Узбекистан в отдельном параграфе, исходя из специфики ее предмета. Практическое значение, в том числе значение специальных правил, регулирующих договор купли-продажи недвижимого имущества, предопределено тем, что объекты недвижимого имущества неотделимы от своего местонахождения, а договоры их купли-продажи заключаются в любом другом месте. При совершении таких сделок участники оборота недвижимости должны знать правовое положение приобретаемого имущества, в частности: не обременено ли имущество правами третьих лиц; действительно ли продавец объекта недвижимости является собственником соответствующего объекта недвижимости. Ответ на поставленные вопросы может в корне изменить решение вопроса о возможности покупки имущества[16].

Договор купли-продажи недвижимости определяется следующим образом: «По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество» [4].

Договор купли - продажи является консенсуальным, взаимным, возмездным. По утверждению Рахманкулова Х.Р. под консенсуальностью следует понимать, что для совершения договора купли-продажи необходимо соглашение сторон. Под взаимностью подразумевается — возникновение прав и обязанностей у двух сторон взаимно друг к другу. Договор, согласно которому, сторона за исполнение своих обязанностей рассчитывает на получение платы или на иное встречное предоставление, является возмездным[29].

Параграф 7 главы 29 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан, устанавливает правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдельного вида договора купли – продажи, который регламентирует заключение договора продажи недвижимости, его форму, действия сторон по исполнению договора купли-продажи недвижимости. К отношениям, связанным с продажей недвижимости, применяются общие положения о договоре купли - продажи товаров в части, не урегулированной нормами, включенными в параграф 7 главы 29 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан[4].

В случае договора купли-продажи недвижимого имущества основным видообразующим значением является такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Поэтому предмет договора купли-продажи недвижимого имущества можно определить только путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».

Недвижимость являясь социально значимым объектом со стороны современного законодательства нуждается отведению значительной роли правовому инструментарию, направленному охранять и защищать права и законные интересы отдельных

физических и юридических лиц, общества и государства.

IV. ВЫВОоды и предложения

Исторически о договоре продажи недвижимости упоминалось и в римском праве, и в мусульманском праве. Недвижимостью в римском праве считались как земельные участки и недра земли, так и всё то, что было создано чужим трудом на земле собственника.

По воззрениям мусульманских правоведов вещь — шей — все то, что существует в мире, однако в гражданских сделках вещью может быть только то, что устанавливает определенную юридическую связь между лицом и вещью и как предмет юридических действий вещи делятся также на движимые и недвижимые. Договор купли-продажи считался совершенным, когда происходило исполнение обязательств по передаче вещи и цены в течение 3-х дней.

В советский период договор купли-продажи недвижимости применялся лишь в отношении крайне ограниченного круга объектов: индивидуальных жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, кооперативных квартир и некоторых других объектов.

С обретением Республики Узбекистан независимости, коренные социально-экономические преобразования обусловили возрождение и стремительный рост оборота недвижимости, и, соответственно, его правового регулирования.

Так, анализируя становление института недвижимости и эволюцию сделок по её купле-продаже в историческом аспекте, ставшего моделью для наиболее грамотного и удобного правового регулирования в современное время, можно сделать вывод, что законодатель методом проб и ошибок выстраивал актуальные на сегодняшний день правила для осуществления купли-продажи недвижимости. Таким образом, договор купли-продажи недвижимости – это тот, договор, в котором продавец обязуется передать, принадлежащее ему недвижимое имущество (земельный участок, здание, сооружение, квартиру или др.) покупателю, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

На основе сложившейся правоприменительной практики необходимо предложить комплексные решения, направленные на совершенствование правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, которые охватывали бы необходимые изменения и дополнения как норм Гражданского Кодекса Республики Узбекистан, так и других законов.

Первое. Параграф 7 главы 29 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан определяется как «продажа недвижимости». Статья 479 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан определяет равнозначность понятий договора продажи недвижимости и договора купли-продажи недвижимости. Однако договор купли-продажи недвижимости – это не односторонняя сделка, покупатель и продавец имеют взаимные права и обязанности, вследствие чего предлагается исключить из Гражданского Кодекса Республики Узбекистан, в частности, из названия § 7 и из ст. 479 Гражданского

Кодекса Республики Узбекистан определение данного вида договора как «продажа недвижимости», и установить единую терминологию применительно к данному договору как «договор купли-продажи недвижимости».

Второе. Статья 83 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан ограничивается таким перечнем недвижимого имущества, как участки земли и недр, здания и сооружения, многолетние насаждения, делая ссылку на п.3, который гласит, что «законом к недвижимому может быть отнесено и иное имущество». Так, статья 83 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан может быть дополнена новыми объектами недвижимого имущества. Например, жилые и нежилые помещения, а также объекты незавершенного строительства. Данная необходимость обусловлена значимостью для оборота и необходимостью детализации их правового режима. Это обстоятельство исключит неопределенность критериев различного рода имущества, которое может быть отнесено к недвижимому.

Список использованной литературы

1. Конституция Республики Узбекистан. Национальная база данных законодательства, 01.05.2023 г., № 03/23/837/0241.
2. Указ Президента Республики Узбекистан «О стратегии развития нового Узбекистана на 2022 — 2026 годы». Национальная база данных законодательства. 29.01.2022 г., № 06/22/60/0082.
3. Приложение № 1 к распоряжению Президента Республики Узбекистан от 5 апреля 2019 года № Р-5464 «Концепция совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан». Национальная база данных законодательства. 06.04.2019 г., № 08/19/5464/2891.
4. Гражданский Кодекс Республики Узбекистан. Национальная база данных законодательства, 19.02.2025 г., № 03/25/1031/0160.
5. Рахманкулов Х.Р. Обязательственное право. Т.: ТДЮИ. 2005.; Гражданское право. Особенная часть. Учебник. Под ред. Х.Р.Рахманкулова, И.Б.Закирова. — Т.: ТГЮИ. 2009.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан (часть вторая). Профессиональные комментарии. Т. 2. — Т.: Министерство юстиции Республики Узбекистан, SMI-ASIA, 2011.
7. Бобокулов С.Б., Д.М.Караходжаева. Гражданское право. Особенная часть. Т.: ТГЮИ, 2006.
8. Оқюлов О. Договорное право. Т.: ТДЮИ. 2007.
9. Караходжаева Д.М. Гражданское право. Умумий қисм. Т.: Уқитувчи. 2007.
10. Оқюлов О., Имомов Н., Меҳмонов Қ. и другие. Шартнома тузиш. Под общей редакцией Оқюлова О. Т.: ТДЮУ. 2019.
11. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Муаллифлар жамоаси. Дарслик. Т.: ТДЮУ. 2019.
12. Гражданское право. Часть первая. Учебник. Коллектив авторов. — Т.: ТГЮИ, 2021.
13. Саипова Ю.Б. Правовой режим недвижимости как имущественной основы предпринимательской деятельности. Диссертация. Т.: 2010. С. 169.
14. Брагинский М.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: комментарии к закону. — М., //Право и экономика. 2007. №19..
15. Брагинский М.И. Договор продажи недвижимости. — М., //Бюллетень нотариальной практики. 2019. №2..
16. Витрянский В.В. Договор купли-продажи недвижимости и его отдельные виды. — М., Статут. 2009.
17. Витрянский В.В. Купля-продажа недвижимости. — М., Консультант плюс. 2013.; Рясенцев В.А. Гражданское право. — М., Юрлит. 2016.
18. Омельченко О.А. Основы римского права. — М., Эксмо. 2004. С. 34
19. Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институция Гая, Дигесты Юстиниана. - М., Юрист. 1997. С. 71
20. Караходжаева Д. М., Бурханова Л. М. Особенности осуществления реформ частной собственности на землю в Республике Узбекистан //Science and Education. — 2021. — Т. 2. — №. 5. — С. 1083-1096.
21. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. — М., Статут. 2020. С.200.
22. Ахмеджанов У.М. Институт собственности в мусульманском праве. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. — М., МГУ. 1963. С. 10.
23. Право частной собственности на Востоке. Вестник московского университета. — М., Серия «Право». 1963. №4.
24. Институт вакфной собственности в мусульманском праве. Научные работы и сообщения. — Т., АН УзССР. 1963. №7.
25. Саенко Л.К. Теоретические вопросы экономики недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2014. № 8 (49). С. 38–41
26. Рахманкулов Х.Р. Обязательственное право. — Т., ТГЮУ. 2005. С. 75
27. Гражданский Кодекс Узбекской ССР. — Т., Узбекистан. 1984. п.2 ст. 257.
28. Сажина М.А. Экономические аспекты управленческой деятельности // Проблемы экономики и менеджмента. Выпуск 24, Жуковский, том 1, № 24, 2019. С.32-34
29. Рахманкулов Х.Р.. Гражданское право. Особенная часть: Учебник.-Т.: ТГЮИ, 2009. С. 19.