

бы послужить постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении правил предоставления банковских услуг в Республике Узбекистан», которое предусматривало конкретные механизмы осуществления банковских услуг, утверждение реестра банковских услуг, создание Единой межбанковской информационной системы по банковским услугам, порядок рассмотрения обращений клиентов по поводу оказания банковских услуг, обеспечение защиты прав и законных интересов потребителей банковских услуг и иные важные вопросы.

Вышеуказанные направления должны быть рассмотрены комплексно, что требует принятия соответствующей Концепции развития банковского законодательства, реализация которой обеспечить решение существующих правовых проблем и создание правовых гарантий совершенствования банковской системы.

На основании вышеизложенного можно отметить, что коренное совершенствование банковского законодательства позволит обеспечить необходимый уровень участия банковской системы в реализации финансово-экономической политики страны, эффективное инновационное развитие экономики и поддержание инвестиционной активности.

Список литературы:

1. Закон Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» от 5 ноября 2019 года.
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года № УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан».
3. Указ Президента Республики Узбекистан от 9 января 2018 года № УП-5296 «О мерах по коренному совершенствованию деятельности Центрального банка Республики Узбекистан».
4. Положение о порядке аккредитации представительств банков иностранных государств на территории Республики Узбекистан (рег. № 1883 от 23.12.2008 г.).
5. Положение о порядке регистрации и лицензирования деятельности банков (рег. № 2014 от 08.10.2009 г.).
6. Алехина Е.С., Яблонская А.Е. Современные тенденции развития банковской системы России. / Экономика, предпринимательство и право / 2015. – С. 26-28.
7. Садыгов Э.М. Основные направления развития банковской системы Азербайджана. / Вестник экономической науки Украины / 2013. – С. 53-55.
8. <http://www.cbu.uz/>

Ш.Файзуллаева
магистр права

УРОВЕНЬ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В УЗБЕКИСТАНЕ И В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Аннотация: в данной статье анализируется система защиты права собственности при существенном нарушении арендатором условия договора, а также некоторые аспекты совершенствования защиты права собственности на основе зарубежного законодательства.

Ключевые слова: собственность, право собственности, недвижимость, договор, расторжение договора, выселение.

Аннотация: маскур мақолада ижарачи томонидан шартнома шартлари жиддий бузилган тақдирда мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишдаги муаммолар, шунингдек чет эл қонунчилиги асосида мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишни такомиллаштиришнинг айрим жиҳатлари таҳлил қилинган.

Калит сўзлар: мулк, мулк ҳуқуқи, шартнома, шартномани бекор қилиш, кўчириш.

Abstract. The article analyzes the system of protection of property rights in the event of a significant violation by the tenant of the terms of the contract, as well as some aspects of improving the protection of property rights based on foreign legislation.

Key words: property, ownership, real estate, contract, termination of contract, eviction.

В статье 53 Конституции Республики Узбекистан указано, что основу экономики Узбекистана, направленной на развитие рыночных отношений, составляет собственность в ее различных формах. Государство гарантирует свободу экономической деятельности, предпринимательства и труда с учетом приоритетности прав потребителя, равноправие и правовую защиту всех форм собственности. Частная собственность, наряду с другими формами собственности, неприкосновенна и защищается государством.

А как же это всё исполняется на практике? Многие граждане и до пандемии сталкивались с такими проблемами, как отсутствие возможности полного владения, пользования и распоряжения имуществом, приобретенным им в соответствии с законодательством, в имущественных отношениях с недобросовестными нанимателями или ссудополучателями в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения последними своих договорных обязательств. Чаще всего споры собственников и нанимателей связаны с просроченными арендными платежами и долгами за коммунальные и эксплуатационные услуги.

Нас часто спрашивают: сколько времени нужно, чтобы выселить нанимателя-должника? Наилучший ответ: «это зависит от многих факторов, таких как качество заключенного договора аренды, аренда жилого или нежилого помещения, требуется ли кроме выселения дополнительно взыскать ущерб (долги за аренду помещения, коммунальные услуги и другие расходы), а также от судьи и квалифицированности вашего адвоката.

Для этого в Узбекистане нужно подготовить и направить должнику письменное предупреждение,

ждать ответа на него в установленный срок, подготовить исковое заявление, оплатить государственную пошлину и почтовые расходы, а также собрать документы для расторжения договора аренды недвижимости (копия контракта, подтверждение оснований для такого решения) и подать исковое заявление со всеми необходимыми документами в суд. Даже если вы убедите суд в нарушении ваших прав, судья подготовит запросы во все организации (кадастр, ГНИ, коммунальные и др. организации), и запросы эти будет разбирать и собирать на них ответы сам истец, хотя это один из функций судов в рамках рассмотрения дела. После предоставления данных документов, судья будет определенное время их изучать, и изучать он будет именно во время судебного заседания, для чего суду понадобится отложить пару судебных слушаний, и, если ещё не возникнут какие-то вопросы, и суд убедится, что истец имеет основания для расторжения сделки, договор аренды будет расторгнут после нескольких судебных слушаний.

Обратимся к опыту приоритета частной собственности в таких экономически развитых странах, как США, Китай, Япония, Италия.

Большая часть законодательства США (особенно действующее «живое право» договорного, деликтного, имущественного, уголовного и семейного права, с которым сталкивается большинство граждан на повседневной основе) состоит в основном из закона штата, который сильно отличается от закона другого штата. Во Флориде процедура выселения зафиксирована в главе 83 Статута Флориды, в соответствии с которым неоспоримое выселение из жилого помещения может быть произведено примерно за 14 дней (включая трехдневное уведомление и приказ Суда о выселении), если выселение основано на неуплате, и арендаторы не вносят денежные средства в реестр суда.

Может ли домовладелец-арендодатель выселить арендатора без постановления суда во Флориде? У арендодателя нет юридических оснований для выселения без решения суда арендатора, если арендатор частично или полностью нарушает обязательства по договору аренды. Арендодатель должен предоставить арендатору возможность исправить нарушение, если это возможно, до подачи иска о выселении.

Однако, согласно статьи 83.8055 части III главы 83 Статута Флориды арендодатель вправе запретить доступ к личному имуществу при неуплате арендной платы, то есть, в случае неуплаты арендатором арендной платы в срок, владелец может без предварительного уведомления, по истечении 5 дней с даты просрочки арендной платы, отказать арендатору в доступе к его личному имуществу, находящемуся в арендованном помещении, где владелец может действовать без судебного разбирательства, если это может быть сделано без нарушения общественного порядка или может действовать путем принятия мер [1].

В Китае вопрос выселения состоит иначе. Хотя сектор арендного жилья жестко регулируется в Китае, система построена в пользу арендодателей. В Китае действуют старые законы о контроле за арендной платой, пережитки культурной революции (1966г–1976г). Эти меры контроля не выполняются строго, и на местном уровне принимаются законы и постановления для снятия этих ограничений. В крупных центрах, таких как Пекин, Шанхай, Гуанчжоу и Шэньчжэнь нет контроля за стоимостью арендной платы со стороны властей.

Корректировки стоимости арендной платы регулируются самостоятельно сторонами условиями заключённого контракта [2].

Однако, при нарушении условия контракта арендатором, дело доводится до суда в следующем порядке. Если просрочка оплаты за аренду помещения превышает 14 дней, то владелец помещения для выселения арендатора имеет право обратиться в арбитражный суд для получения постановления на владение имуществом и ордера для выселения. Для этого арендодатель должен направить арендатору уведомление о выселении со сроком не менее чем за 14 дней, а также экземпляр заявления, направленного в арбитражный суд. При получении уведомления о задолженности по арендной плате арендатором, если арендатор не хочет, чтобы его выселили, он должен подать уведомление о возражении в арбитражный суд. Дата подачи должна быть не позднее даты истечения срока, указанного в уведомлении. Если же в уведомлении ещё указано о расторжении срочного договора, то арендатор после получения такого уведомления, если он не согласен с выселением, то тогда должен подать уведомление о возражении в арбитражный суд в течение 4 рабочих дней после получения уведомления. Сторонам сообщают время, дату и место слушания суда. Если арендатор не явится на слушание, чтобы заявить возражение против требований домовладельца, суд выдаёт арендодателю ордер на получение и владение имуществом [3].

В Китае отсутствие ответчика, уведомленного о месте и времени слушании суда, не является препятствием для рассмотрения дела. Даже если арендатор явится в суд, но не сможет убедить суд в уважительности просрочки оплаты за аренду, арбитражный суд имеет право издать постановление, требующее освободить собственность в день слушания и в тот же день выдать ордер в полицию, непосредственно занимающуюся исполнением судебного акта, которая может выселить арендатора в тот же день. Если же арендатор сможет убедить суд в том, что у него возникли трудности с оплатой и его положение хуже, чем у арендодателя, то ему по его просьбе суд может дать отсрочку выселения до 30 дней, но не более. Вообще в Китае после получения уведомления от владельца о выселении, арендатору рекомендуют разумно заранее, до рассмотрения дела в суде, принять меры по подготовке своего нового места для проживания или занятия помещения.

Таким образом, в Китае для выселения арендатора при нарушении сроков внесения арендной платы в общей сложности уходит примерно 2 месяца, включая 14 дней просрочки оплаты и уведомление арендатора о выселении. Здесь необходимо отметить практику в Узбекистане, где при неявке ответчика в суд, судья откладывает заседание несколько раз, чтобы застраховать себя (чтобы ответчик не подал апелляцию или кассацию и не отменил решение) и даже не привлекает ответчика к ответственности за неявку, ведь неявка в суд считается неуважением к суду! Основная масса арендаторов пользуется этим и не является в суд, чтобы тянуть время. В свою очередь затягивание дела нарушает права собственника на владение своей недвижимостью и получение оплаты по договору.

Вопрос выселения в Узбекистане очень тяжело и долго решается, особенно если учесть, что владельцу может потребоваться практически год, чтобы вернуть свою недвижимость. Какие процедуры включает

возврат недвижимости от недобросовестного нанимателя в Узбекистане узнаем, анализируя следующие нормы национального законодательства РУз.

И так, в статье 382 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан предусмотрены основания изменения и расторжения договора, согласно которому, как и в других странах по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

При разрешении споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров (далее - договор) суд руководствуется нормами Гражданского кодекса РУз (далее ГК РУз), Экономического процессуального кодекса РУз (далее ЭПК РУз), Гражданского процессуального кодекса РУз (далее ГПК РУз), Закона РУз «Об аренде», Закона РУз «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» и иными актами законодательства РУз.

Частью второй статьи 384 ГК РУз установлено, что требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии — в тридцатидневный срок. При этом тридцатидневный срок исчисляется с момента получения предложения или требования, а если срок получения предложения неизвестен, то после истечения нормально необходимого времени для получения другой стороной предложения изменить или расторгнуть договор [4]. Беда, если объект аренды является жилым помещением, так как, согласно ст.615 ГК РУз договор аренды жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. Это говорит, о том, что собственнику придется ждать шесть месяцев, а при краткосрочном найме как минимум два месяца просрочки арендной платы и после этого готовить документы для передачи в суд недобросовестных арендаторов и требовать расторжения договора аренды, взыскания арендной платы и выселения.

Согласно пункта 10 статьи 122 ГПК РУз заявление оставляется без рассмотрения, если истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, когда это предусмотрено законом или договором. Если иск подан в Экономический суд, то несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора для данной категории дел является основанием оставления иска без рассмотрения в соответствии с пунктом 5 статьи 107 ЭПК. То есть направление долж-

нику претензии о расторжении договора аренды является обязательным.

Далее, в соответствии со статьей 192 ГПК РУз судья единолично, не **позднее десяти дней** со дня поступления заявления в суд разрешает вопрос о принятии его к производству, об отказе в принятии либо возвращении.

После принятия заявления и вынесения определения о возбуждении дела судья производит подготовку дела к судебному разбирательству.

Согласно статьи 202 ГПК РУз подготовка гражданских дел к судебному разбирательству должна быть проведена не позднее, чем в десятидневный срок со дня принятия заявления и возбуждения гражданского дела. В исключительных случаях по делам особой сложности, кроме дел о взыскании алиментов, о возмещении вреда, причиненного увечьем или иным повреждением здоровья, а также смертью кормильца, и по требованиям, вытекающим из трудовых правоотношений, этот срок может быть продлен до двадцати дней по мотивированному определению судьи.

В соответствии со статьей 207 ГПК РУз дела рассматриваются и разрешаются судом не позднее одного месяца со дня окончания подготовки дел к судебному разбирательству. По делам особой сложности, кроме дел, указанных в части второй настоящей статьи, этот срок может быть продлен до двух месяцев по мотивированному определению судьи.

После вынесения судом решения, оно вступает в законную силу по истечении двадцати дней, если ответчик не подал апелляционную жалобу.

В случае вступления решения суда в законную силу, суд выдает исполнительный документ и направляет его в Бюро принудительного исполнения.

Согласно ЗРУ «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» после получения исполнительного листа государственный исполнитель возбуждает исполнительное производство и выносит постановление, в котором устанавливает срок для добровольного исполнения содержащихся в исполнительном документе требований, который не может превышать пятнадцати дней со дня возбуждения исполнительного производства. Однако, также необходимо учитывать тот факт, что обычно государственные исполнители, ссылаясь на статью 30 данного Закона говорят, что у них есть ещё два месяца, чтобы исполнять судебный акт, мотивируя тем, что у них много дел.

Юристы, адвокаты и даже граждане, которые сталкивались с взысканием задолженности за аренду и коммунальные услуги, расторжением договора аренды в одностороннем порядке и выселением арендатора в судебном порядке хорошо знают, что общий срок расторжения договора аренды и выселения арендатора с частной собственности, включая процессуальные сроки рассмотрения иска в суде длятся почти год, начиная со дня нарушения арендатором срока внесения арендной платы с просроченной оплатой более шести месяцев и до фактического выселения, не учитывая апелляционную или кассационную инстанцию.

Однако в Конституции и в ЗРУ «О защите частной собственности» четко прописано, что частная собственность неприкосновенна и защищается государством.

Чтобы обеспечить реальную защиту и неприкосновенность частной собственности на мой взгляд необходимо убрать количество нарушений сроков оплаты за аренду, которые предусмотрены в ст.ст.551 и 615

Д.Нурумов

ТДЮУ катта ўқитувчиси

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОКАЗАНИЯ АДВОКАТАМИ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ СУБЪЕКТАМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация: в данной статье рассмотрены некоторые аспекты правового обслуживания субъектов предпринимательской деятельности адвокатами, в том числе проведен анализ норм законодательства касательно правового положения адвоката и его отличий от юристов, работающих на постоянной основе. На основании анализа действующей практики сделаны соответствующие выводы, даны рекомендации и предложения.

Ключевые слова: адвокат, юрист, юридическое обслуживание, субъект предпринимательской деятельности, правовая консультация, адвокатская тайна.

Аннотация: ушбу мақолада адвокатлар томонидан тадбиркорлик субъектларига юридик хизмат кўрсатишнинг баъзи жиҳатлари, шу жумладан адвокатнинг ҳуқуқий мақоми ва унинг доимий асосда ишлайдиган юристлардан фарқлари муҳокама қилинади. Амалиёт таҳлили асосида тегишли хулосалар чиқарилади, тавсиялар ва таклифлар берилади.

Калит сўзлар: адвокат, ҳуқуқшунос, юридик хизмат кўрсатиш, тадбиркорлик субъекти, юридик маслаҳат, адвокат сирини.

Annotation: this article discusses some aspects of the legal services of business entities by lawyers, including an analysis of the legal norms regarding the legal status of a lawyer and its differences from lawyers working on an ongoing basis. Based on the analysis of current practice, relevant conclusions are made, recommendations and suggestions are given.

Keywords: bar, lawyer, legal services, business entity, legal advice, the secret of a lawyer.

Начиная новые экономические реформы, связанные с переходом Узбекистана к рыночным формам хозяйствования, государство ставило задачу не только создать реальные предпосылки для становления и развития предпринимательства, но и выработать надежные правовые гарантии этой деятельности. Помимо гражданско-правовых гарантий независимости предпринимательской деятельности государством установлены и иные, достаточно жесткие правила. Скажем, в главе XIII¹ УК Республики Узбекистан «Преступления, связанные с воспрепятствованием, незаконным вмешательством в предпринимательскую деятельность, и другие преступления, посягающие на права и законные интересы хозяйствующих субъектов» предусмотрены ответственность за различного рода деяния в отношении индивидуального предпринимателя или юридического лица, неправомерный отказ в выдаче специального разрешения (лицензии) на осуществление определенной деятельности либо уклонение от его выдачи, ограничение прав и законных интересов индивидуального предпринимателя или юридического лица в зависимости от организационно-правовой формы, а равно незаконное ограничение самостоятельности либо иное незаконное вмешатель-

ГК РУз для обращения в суд, сократить предусмотренный в НПА срок уведомления арендатора за просрочку и процессуальный срок рассмотрения искового заявления в суде, обеспечить немедленное исполнение исполнительного документа, а также внедрять опыт других стран, направленный на минимизацию риска при сдаче в аренду частной собственности так, чтобы общий срок от просрочки оплаты по договору за первый месяц до выселения не превышал двух месяцев. Тем более необходимо предусмотреть норму о досрочном расторжении договора аренды и выселении в случаях, если арендатор изначально заключает договор аренды в корыстных целях (к примеру, в целях завладения имуществом) отказывается производить плату за аренду помещения и/или другие расходы и освобождать арендуемое помещение. Таким образом, чтобы обеспечить реальную защиту и неприкосновенность частной собственности, необходимо усовершенствовать законодательство РУз путём внесения данных изменений и дополнений в законодательство РУз, и привести в соответствие с нормами Конституции РУз о приоритете и гарантиях защиты частной собственности.

Здесь же следует отметить, что за последний год в Испании выросло количество пользователей услугой страхования от неуплаты арендной платы - *impago de alquiler*. Такая практика актуальна и в Японии. Этот вид страхования включает в себя все правовые гарантии, которые необходимы арендодателям для того, чтобы сдавать в аренду свою собственность без дополнительных волнений:

- гарантия от неуплаты арендной платы: страховая компания берет на себя возмещение арендной платы, неоплаченной арендатором. страховка может покрывать неуплату арендной платы от 6 до 18 месяцев. арендодатель сам выбирает срок гарантии.

- претензии по условиям договора аренды, например, в таких случаях, как повреждения собственности, выплата гарантийного залога, нарушение сроков аренды и другие.

- юридическая защита в судебном процессе.
- ремонт, возмещение ущерба в случае повреждений или воровства со стороны арендатора.

- правовая телефонная поддержка: арендодатель сможет обратиться за консультацией к адвокатам, которые ответят на юридические вопросы.

Стоимость страховки *Impago de Alquiler* зависит от суммы ежемесячной арендной платы, а также от количества месяцев компенсации невыплаченной арендной платы.

Список литературы:

1. http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0000-0099/0083/0083.html
2. <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/China/Landlord-and-Tenant>
3. <https://www.tenantsvic.org.au/act/campaigns/make-renting-fair/law-changes-what/>
4. Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Узбекистан «О некоторых вопросах применения норм гражданского законодательства, регулирующих заключение, изменение и расторжение хозяйственных договоров» от 18 декабря 2009 г., №203
5. <https://www.inovexpat.com/ru>