**ИМЕНЕМ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ПЛЕНУМА КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА**

**АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

*О соответствии судебных актов Конституции и Законам Азербайджанской Республики в связи с жалобами Ф.А. Гусейнова и А.А. Гасымова*

**19 ноября 2004 года город Баку**

Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики в составе Ф. Абдуллаева (председательствующий), Ф.Бабаева, Б.Гарибова (судья-докладчик), Р.Гваладзе, Э.Мамедова, И.Наджафова, С.Салмановой и А.Султанова,

с участием секретаря суда И. Исмайлова,

представителей заявителя М.Гулиева и Р.Зульфугарова

в соответствии с частью V статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики рассмотрел на открытом судебном заседании в порядке конституционного судебного производства жалобу Фархада Ашраф оглу Гусейнова и Аслана Амираслан оглу Гасымова о соответствии постановления Судебной Коллегии по Гражданским Делам (СКПГД) Верховного Суда Азербайджанской Республики от 2 апреля 2004 года по гражданскому делу в связи с иском Пашаевой Наргиз Мамедтаги гызы против Ф.Гусейнова и А.Гасымова об определении правил пользования квартирой, аннулировании договора, признании права собственности, а также возмещении затрат на ремонт и встречным иском А.Гасымова к Н.Пашаевой о выселении из квартиры Конституции и законам Азербайджанской Республики.

На основе письма председателя Верховного Суда Азербайджанской Республики от 20 октября 2004 года № 8м-308/04 конституционное дело было рассмотрено без участия представителя ответной стороны.

Заслушав по делу доклад судьи Б.Гарибова, выступление представителя заявителя М.Гулиева, изучив и обсудив материалы дела, Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**УСТАНОВИЛ:**

Заявители Ф.А. Гусейнов и А.А Гасымов в своей жалобе указывают, что по иску Н.Пашаевой к Ф.Гусейнову и А.Гасымову об установлении правил пользования квартирой, находящейся по адресу: г. Баку, пр. Иншаатчылар, дом 6, квартира 1, аннулировании договора, признании права собственности, а также о возмещении затрат на ремонт и встречному иску А.Гасымова к Н. Пашаевой о выселении из квартиры 1 июля 2003 года было вынесено решение Ясамальского районного суда города Баку.

Данным решением частично удовлетворен иск Н.Пашаевой с признанием ее право пользования жилыми комнатами №1 площадью 50.0м2 и №4 площадью 15.8 м2, находящимися в квартире 1 общей площадью 225 м2 дома 6 по проспекту Иншаатчылар города Баку, они переданы в её пользование (вспомогательная площадь квартиры оставлена в общем пользовании), договор о купле-продаже данной квартиры от 12 февраля 2003 года, заключенный между А.Гасымовым и фирмой «SUN–CITY» (далее фирма), признан недействительным, иск Н.Пашаевой к Ф.Гусейнову и А.Гасымову о признании права собственности на данную квартиру оставлен без рассмотрения. Иск к Ф.Гусейнову и А.Гасымову в части возмещения расходов, затраченных на ремонт данной квартиры, а также встречный иск А.Гасымова к Н.Пашаевой о выселении из 4-комнатной квартиры номер 1, расположенной на 2-м этаже жилого дома, находящегося по адресу: г. Баку, пр. Иншаатчылар, 6, отклонены по причине необоснованности.

Решением Судебной Коллегии по Гражданским Делам (СКПГД) Апелляционного Суда Азербайджанской Республики от 27 ноября 2003 года апелляционная жалоба, поданная заявителями, была отклонена, а решение Ясамальского районного суда оставлено без изменения.

Постановлением СКПГД Верховного Суда Азербайджанской Республики от 2 апреля 2004 года кассационная жалоба по данному делу была отклонена, а решение СКПГД Апелляционного Суда Азербайджанской Республики оставлено без изменения.

В письме председателя Верховного Суда Азербайджанской Республики от 7 июня 2004 года указано на отсутствие оснований для вынесения на заседание Пленума Верховного Суда Азербайджанской Республики жалобы в порядке дополнительной кассации.

В жалобах далее отмечается, что по договору «о получении беспроцентного кредита», заключенному 3 декабря 1999 года, А.Гасымов передал Ф.Гусейнову сумму в размере 115.000 тысяч (сто пятнадцать тысяч) долларов США при условии возврата до 1 декабря 2001 года, однако Ф.Гусейнов не смог выполнить свои обязательства по уважительным причинам.

10 июня 2002 года путем заключения между сторонами нового договора о займе срок исполнения предыдущего договора был продлен на 7 месяцев с момента заключения данного договора.

С целью обеспечения своевременного выполнения обязательства по данному договору 10 июня 2002 года между Ф.Гусейновым и А.Гасымовым был заключен договор залога, и Ф.Гусейнов на основании заключенного с фирмой договора о купле-продаже от 1 мая 2002 года квартиры №1 стоимостью 66.000 (шестьдесят шесть тысяч) долларов США, в возводимом фирмой доме, находящемуся по адресу: г. Баку, пр. Иншаатчылар, 6, взял на себя обязательство после постройки жилого дома, сдачи его в эксплуатацию Государственной Строительной Комиссией и регистрации недвижимого имущества в государственном реестре оформить право собственности на данную квартиру на имя А.Гасымова.

В данный срок строительство указанного жилого дома было завершено, а Ф.Гусейнов, в свою очередь, перечислил на счет фирмы 60.000 (шестьдесят тысяч) долларов США, на капитальный же ремонт им было потрачено 40.000 (сорок тысяч) долларов США.

Ввиду того, что реальная стоимость квартиры составляет 100.000 (сто тысяч) долларов США и требования А.Гасымова были удовлетворены с учетом данной стоимости квартиры, 30 января 2003 года между Ф.Гусейновым и А.Гасымовым был заключен договор об уступке требований займа, и на основе данного договора права кредитора по договору от 1 мая 2002 года, заключенному между фирмой и Ф.Гусейновым, то есть право оформления права собственности на квартиру, были уступлены А.Гасымову, и по данному поводу между указанной фирмой и А.Гасымовым был заключен новый договор от 12 февраля 2003 года. Однако суды признали этот договор недействительным, основываясь на то, что в Гражданском Кодексе Азербайджанской Республики (далее Гражданский Кодекс) и других законодательных актах не предусмотрен договор о купле-продаже обязательств.

По мнению заявителей, уступка долговых требований соответствует законодательству и определена статьей 193 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики. Заявители также указывают, что долг Ф.Гусейнова фирме в сумме 6.000 (шести тысяч) долларов США перешел к А.Гасымову, последний же перечислил 1.000 (тысячу) долларов США из оставшейся суммы на счет фирмы. Для действительности такой сделки берется за основу только мнение владельца требования, и фирма как владелец требования была на это согласна.

Далее заявители отмечают, что, согласно требованию статьи 1.4 Семейного Кодекса Азербайджанской Республики, правовое регулирование брачных и семейных отношений осуществляется государством, и признается только брак, заключенный в соответствующем органе исполнительной власти. Согласно другой норме данного Кодекса, религиозный брак не имеет юридической силы. Так как Н.Пашаева не состоит в официальном браке с сыном заявителя Ф.Гусейнова И.Гусейновым, их отношения носят формальный характер и не имеют юридических последствий.

В жалобах также отмечается, что наряду с тем, что требования статьи 228 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики не были соблюдены при вынесении судебных актов, площадь спорной квартиры между сторонами была разделена неправильно и вопрос, касающийся встречного иска А.Гасымова, был решен без учета положений статей 79 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики и 572 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики.

Руководствуясь вышеуказанным, заявители просят проверить соответствие постановления Судебной Коллегии по Гражданским Делам Верховного Суда Азербайджанской Республики от 2 апреля 2004 года статьям 29, 33, 34 Конституции Азербайджанской Республики, статьям 193, 198, 199, 228 Гражданского Кодекса, статьям 1.4, 1.5 Семейного Кодекса и статьям 79 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики.

В связи с жалобами Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики отмечает, что защита в полном объеме права собственности рассматривается как одна из высших ценностей, присущих правовому государству. Закрепляя это право, Конституция Азербайджанской Республики дает гарантию его обеспечения эффективными средствами. Именно поэтому право собственности указано среди основных прав и свобод человека и гражданина.

Собственность в Азербайджанской Республике неприкосновенна и охраняется государством. Каждый имеет право собственности. Право собственности, в том числе право частной собственности, охраняется законом. У каждого в собственности могут находиться движимость и недвижимость. Право собственности включает в себя право собственника единолично или совместно с другими лицами владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом (статьи 13 и 29 Конституции Азербайджанской Республики).

Гражданский Кодекс, вытекающий из норм Конституции и развивающий их, также определяет правовые механизмы, направленные на признание и защиту права собственности в сфере гражданско-правовых отношений.

Одним из принципов гражданского законодательства, предусмотренных статьей 6 Гражданского Кодекса, является неприкосновенность собственности. Согласно статье 153.3 Гражданского Кодекса, особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится ли имущество в собственности физического или юридического лица, в собственности Азербайджанской Республики или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Гражданско-правовые сделки, в том числе договоры о купле-продаже, являются одним из способов приобретения права собственности на имущество (в том числе на недвижимые вещи). Так как договор о купле-продаже недвижимых вещей носит консенсуальный характер, обязательства по передаче недвижимого имущества покупателю и выплате ее стоимости могут быть осуществлены до момента государственной регистрации права собственности. В этом смысле до момента государственной регистрации права собственности покупатель считается законным владельцем (титул) вещи, переданной ему продавцом.

Следует отметить, что такие договоры выступают в качестве юридического факта, приводящего к возникновению права собственности лица, приобретающего недвижимое имущество. Вместе с тем следует принимать во внимание, что для приобретения права собственности на имущество в полном объеме помимо согласия сторон о его передаче необходимым условием является и регистрация в предусмотренном законодательством порядке этой вещи в государственном реестре.

Из анализа общих положений Гражданского Кодекса о купле-продаже вытекает, что продавец обязан передать покупателю вещь, предусмотренную договором о купле-продаже. Покупатель же обязан оплатить вещь непосредственно до или после передачи ему продавцом вещи, если иное не предусмотрено договором о купле-продаже и не вытекает из существа обязательства. Если покупатель своевременно не оплачивает переданную в соответствии с договором о купле-продаже вещь, продавец вправе потребовать оплату вещи и уплату процентов в соответствии со статьей 449 настоящего Кодекса (статьи 568.1, 598.1, 598.3 Гражданского Кодекса).

Как видно и из анализа статьи 646 Гражданского Кодекса, продавец недвижимых вещей обязуется передать вещь в собственность покупателя. В соответствии с данным Кодексом купля-продажа недвижимых вещей считается действительной, если заключена в письменной форме и утверждена в нотариальном порядке. Право собственности на недвижимую вещь переходит к покупателю с момента регистрации недвижимого имущества в государственном реестре (статьи 647.1 и 647.2 Гражданского Кодекса).

Как видно из материалов гражданского дела, 1 мая 2002 года между Ф.Гусейновым и фирмой был заключен договор о купле-продаже квартиры общей площадью 225 м2 , состоящей из 4 комнат, расположенной на втором этаже возведенного данной фирмой жилого дома по адресу: г. Баку, пр. Иншаатчылар, 6. Как известно из содержания договора, права и обязанности продавца принадлежали Ф.Гусейнову.

Указанный жилой дом был сдан в эксплуатацию предусмотренной законодательством соответствующей комиссией, до регистрации недвижимого имущества в государственном реестре спорная квартира была передана Ф.Гусейнову, в этой квартире он произвел капитальный ремонт, фирма не возражала против этого и не выдвинула ему требование о выплате остатка стоимости квартиры в сумме 6.000 (шести тысяч) долларов США. До момента возникновения конфликта регистрация в государственном реестре права собственности на недвижимое имущество не была осуществлена по независящим от воли Ф.Гусейнова причинам. Это обстоятельство же в соответствии с Гражданским Кодексом должно быть фактически признано как передача спорной квартиры во владение Ф.Гусейнова.

В соответствии со статьей 159 Гражданского Кодекса владение приобретается путем достижения фактического владения вещью. С точки зрения положений статьи 152.2 данного Кодекса договор о купле-продаже, заключенный между Ф.Гусейновым и фирмой, должен расцениваться как юридически гарантированная возможность осуществления фактического владения данной квартирой. Права владельца и права собственника защищаются в равной степени. Так, в соответствии со статьей 157.8 Гражданского Кодекса лицу, владеющему имуществом, согласно основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом или договором, но не являющемуся собственником, также принадлежат права собственника.

Право пользования составной частью жилого дома также регулируется Гражданским Кодексом. Так, в соответствии со статьей 228.1 данного Кодекса члены семьи собственника составной части жилого здания, и другие лица обладают правом пользования жилым зданием при условии регистрации этого права в государственном реестре недвижимости. В статье 228.1 Кодекса указано, что возникновение условий осуществления и прекращения права пользования составной частью жилого здания определяется письменным соглашением, заключенным с собственником, заверенным в нотариальном порядке. В этом смысле порядок, установленный в связи с правом пользования составной частью жилого дома членов семьи собственника и других лиц, с одной стороны, подчеркивает возникновение этого права непосредственно по воле собственника, а с другой стороны, направлен на обеспечение защиты прав этих лиц от каких-либо других лиц, включая и собственника.

В постановлении Конституционного Суда Азербайджанской Республики «О толковании статьи 228 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики и части I статьи 123 Жилищного Кодекса» от 27 июля 2001 года установлено, что споры, связанные с правовыми отношениями, возникшими в связи с использованием жилого дома (квартиры) после 1сентября 2000 года, должны разрешаться в соответствии с порядком, установленным статьями 228.1 и 228.2. Гражданского Кодекса, споры же, связанные с правовыми отношениями, возникшими до этой даты, в соответствии с порядком, установленным статьей 123 Жилищного Кодекса.

Пленум Конституционного Суда также отмечает, что перечисленные в статье 6 Гражданского Кодекса принципы свободы воли субъектов гражданского права, имущественной самостоятельности участников гражданского оборота, свободы договора считаются фундаментальной доктриной, направленной на обеспечение гражданского оборота, поддержку предпринимательской деятельности, создание условий для развития свободной рыночной экономики, и служат сбалансированному урегулированию интересов участников гражданско-правовых отношений (в пределах, предусмотренных законодательством). В этом смысле не может считаться приемлемым какое-либо незаконное вмешательство, создание препятствий отношениям, связанным с реализацией имущественных прав, с выполнением обязательств.

Из материалов дела становиться ясно, что в соответствии с договором от 3 декабря 1999 года Ф.Гусейнов взял на себя обязательство вернуть полученные от А.Гасымова в долг 115.000 (сто пятнадцать тысяч) долларов США по договору от 10 июня 2002 года в течение 7 месяцев со дня его подписания, вместе с тем он в соответствии с договором об уступке долговых требований, заключенным между сторонами 30 января 2003 года, вследствие неисполнения обязательства в срок передал свои права на квартиру, которой фактически владел, А.Гасымову (во время заключения договора Ф.Гусейнов выплатил 6.000 (шесть тысяч) долларов США от суммы квартиры).

Согласно заявлению Ф.Гусейнова от 12 февраля 2003 года, права и обязанности Ф.Гусейнова перешли к А.Гасымову по договору №27, заключенному между фирмой и А.Гасымовым в то же время.

При разрешении судами этой части иска Н.Пашаевой не учтены статьи 193, 198, 199 Гражданского Кодекса. Так, согласно договору о купле-продаже, заключенным между Ф.Гусейновым и фирмой, каждая из сторон обладала правами и обязанностями. В соответствии со статьей 137 данного Кодекса требования и права, которые могут быть переданы другим лицам, или предусмотрены для обеспечения их владельцев, правом требовать материальную выгоду, либо что-либо у других лиц, являются нематериальными имущественными ценностями. Согласно статье 193.1 Кодекса, владелец требований или прав, которые могут быть уступлены или заложены, вправе передать их в собственность другого лица. Требования и права переходят к новому лицу в состоянии, в котором они были у прежнего владельца (в статье 514 Гражданского Кодекса определены требования, которые не могут уступаться другим лицам). В статье 198.1 Кодекса предусмотрено, что на основании договора, заключенного с владельцем требования, третье лицо также может взять на себя обязательства по долгу (перевод долга). В этом случае третье лицо занимает место первого должника. В статье 199 Кодекса указано, что если третье лицо и должник достигнут согласия о переводе долга, действительность этого соглашения зависит от согласия владельца требования.

Суды, с одной стороны, признавая право пользования истца квартирой, не прошедшей регистрацию в государственном реестре недвижимого имущества, с другой стороны, руководствуясь отсутствием регистрации упомянутой квартиры в этом же реестре, отказались признать права А.Гасымова на эту квартиру. Таким образом, Пленум Конституционного Суда считает, что принятыми по этому делу судебными актами не были признаны права собственности Ф.Гусейнова и А.Гасымова на указанную квартиру. На основе указанного такое обстоятельство должно быть принято как нарушение права собственности, закрепленного в статьях 13, 29 Конституции Азербайджанской Республики, требований статей 152, 157, 198, 199 и 228 Гражданского Кодекса, статьи 416 Гражданско-Процессуального Кодекса.

Пленум Конституционного Суда также указывает, что спор Н.Пашаевой с И.Гусейновым, вытекающий из отношений фактического брака, должен быть разрешен на основе соответствующего законодательства.

Руководствуясь частями V, IX и X Конституции Азербайджанской Республики, статьями 52, 62, 63, 65-67 и 69 Закона Азербайджанской Республики «О Конституционном Суде», Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать утратившим силу постановление Судебной Коллегии по Гражданским Делам Верховного Суда Азербайджанской Республики от 2 апреля 2004 года по гражданскому делу по иску Н.М.Пашаевой к Ф.А.Гусейнову и А.А.Гасымову об определении правил пользования квартирой, аннулировании договора, признании права собственности, а также возмещении затрат на ремонт и встречному иску А.А.Гасымова к Н.Пашаевой о выселении из квартиры в связи с несоответствием статьям 13 и 29 Конституции Азербайджанской Республики и статьям 152, 157, 198, 199, 228 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики. Дело заново рассмотреть в соответствии с настоящим Постановлением в порядке и сроках, предусмотренных гражданско-процессуальным законодательством Азербайджанской Республики.
2. Постановление вступает в силу со дня опубликования.
3. Постановление опубликовать в газетах «Азербайджан», «Республика», «Халг газети», «Бакинский рабочий» и в «Вестнике Конституционного Суда Азербайджанской Республики».
4. Постановление окончательно, не может быть отменено, изменено или официально истолковано ни одним органом или лицом.