

КЎЧМАС МУЛКНИ СОТИШ ШАРТНОМАСИНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

Раҳимжонов Акмалжон Баҳромжон ўғли

Ўзбекистон Миллий Университети

“Фуқаролик жамияти ва ҳуқуқ таълими”

кафедраси ўқитувчиси

АННОТАЦИЯ

Мазкур мақола кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини такомиллаштириш масалаларига бағишланган бўлиб, хусусан, бунда кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг тушунчаси ва ўзига хос хусусиятлари ва кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси фуқаролик ҳуқуқий асосларининг ривожланиш босқичлари каби масалалар тадқиқ этилган. Шунингдек, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини тузиш тартиби ва расмийлаштирилиши, шартнома предмети ва баҳосини аниқлаида учрайдиган мавжуд муаммолар ва уй-жойларни сотишни фуқаролик-ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш ва тизимига оид қонунчиликни мустаҳкамлаш юзасидан илмий асосланган таклифлар илгари сурилган.

Калит сўзлар: *Мулк, кўчмас мулк, мол-мулк, мулкни сотиш, хусусий мулк, мулкдан фойдаланиш, мулкни тасарруф қилиш, ер участкаси, бино, иншоот, квартира, олди сотди.*

АННОТАЦИЯ

Данная статья посвящена вопросам совершенствования договора купли-продажи недвижимого имущества, в частности, понятию и особенностям договора купли-продажи недвижимого имущества и этапам развития гражданско-правовой базы договора купли-продажи недвижимого имущества. Также представлены научно обоснованные предложения по порядку и оформлению договора купли-продажи недвижимого имущества, существующим проблемам определения предмета и цены договора и совершенствованию гражданско-правовой базы и усилению законодательства о системе жилищного строительства.

Ключевые слова: *Имущество, недвижимое имущество, продажа имущества, частная собственность, пользование имуществом, распоряжение имуществом, земельный участок, здание, строение, квартира, купля-продажа.*

ABSTRACT

This article is devoted to the issues of improving the contract for the sale of real estate, in particular, the concept and features of the contract for the sale of real estate and the stages of development of the civil law framework of the contract for the sale of real estate. Evidence-based proposals are also presented on the procedure and execution of a contract for the sale of real estate, the existing problems of determining the subject and price of the contract, and improving the civil law framework and strengthening the legislation on the housing construction system.

Key words: *Property, real estate, property, sale of property, private property, use of property, disposal of property, land, building, structure, apartment, purchase and sale.*

КИРИШ

Бугунги кунда фуқаролар, юридик шахслар ва бошқа субъектлар ўртасидаги муносабатлар шартномалар тузиш орқали расмийлаштирилмоқда. Аммо шартномаларга нисбатан қўйиладиган талабларга ҳар доим ҳам риоя қилинаётгани йўқ. Айниқса, ўзига хос расмийлаштиришни талаб қиладиган ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган шартномаларда бу ҳолат кўплаб учрайди. Хусусан, кўчмас мол-мулкларни сотиш шартномаларини тузиш ва расмийлаштиришда, кўчмас мол-мулк сотилганда у жойлашган ер учаскасининг ҳуқуқий мақомини белгилаш муносабатларида қонунда белгиланган талабларга риоя қилмаслик амалиётдаги ўзига хос муаммолардан биридир. Ҳозирги кунда бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мол-мулк алоҳида аҳамиятга эга бўлган мол-мулк турларидан бири ҳисобланади. Бинобарин, кўчмас мол-мулк ўзининг қиймати ва шахслар учун зарурияти ва аҳамияти жиҳатидан бошқа мол-мулкларга қараганда қадрлироқ ва “суяниш” мумкин бўлган мулк асос вазифасини бажаради. Шу сабабли кўчмас мол-мулкларни сотиш билан боғлиқ муносабатларни ҳуқуқий тартибга солиш масалалари бугунги кунда ортиб бормоқда.

Ўзбекистон Республикасининг Президенти Ш.М.Мирзиёев томонидан қабул қилинган 28.01.2022 йилдаги Пф-60- сон фармони билан тасдиқланган “2022 — 2026-йилларга мўлжалланган янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси” 13-мақсадида Мулк ҳуқуқларнинг дахлсизлигини ишончли ҳимоя қилиш ҳамда давлат органларининг мулк муносабатларга ноқонуний аралашувини чеклаш.

МУҲОКАМА ВА НАТИЖАЛАР

Хусусий мулк дахлсизлиги ва ҳимояси кафолатларини кучайтириш, мулкий, шу жумладан ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни сўзсиз таъминлаш.

Хусусий мулк устиворлигини асосий тамойил сифатида белгилаш, шу жумладан давлат идорасининг расмий маълумотида ишониб мол-мулк сотиб олган шахснинг ҳуқуқини ҳимоя қилиш тизимини жорий этиш каби вазифалардан бири сифатида белгиланган.

Юқорида таъкидланганидек, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини ҳуқуқий тартибга солиш тизими ҳам муайян маънода такомиллаштириш ва либераллаштиришга муҳтождир. Чунки, хоирги даврда фуқаролик қонунчилигида кўчмас мол-мулкнинг ҳуқуқий мақомини аниқлаш баробарида, фуқаролик ҳуқуқи ушбу объектининг муомалада бўлишидаги ўзига хосликларни белгилаш, улар билан боғлиқ битимларни тузиш ва расмийлаштириш бўйича қонун ҳужжатларини такомиллаштириш, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг мажбуриятлар тизимидаги ўрнини очиб бериш ҳамда кўчмас мол-мулк сотилганда у жойлашган ер участкасига нисбатан ҳуқуқларнинг юридик тақдирини белгилаш замонавий фуқаролик ҳуқуқида тадқиқ этилиши лозим бўлган жиҳатлардандир. Шу билан бирга, кўчмас мол-мулкларнинг алоҳида турларини сотишдаги ўзига хосликларни очиб бериш, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг предмети ва баҳосини аниқлаш, шартнома шартларини бузганлик учун жавобгарлик масалаларини тадқиқ этиш лозим бўлади.

Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг муҳим шартларидан бири сифатида шартномани нотариал тасдиқлаш ва мулк ҳуқуқини бир шахсдан иккинчи шахсга ўтишини давлат рўйхатидан ўтказиш эътироф этилади. Бугунги кунда тарафлар шартномани нотариал расмийлаштирадиларда, мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказишни кечиктиришлари ёки бу ҳолатга эътиборсиз қарашлари турли хил низоларни вужудга келтирмоқда. Мазкур ҳолатларни бартараф этиш йўллари аниқлаш ҳамда кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг моҳияти ва мазмунини янгиланган фуқаролик қонунчилиги асосида тадқиқ этилмаганлиги мазкур мавзу долзарблигини яна бир бор тасдиқлашга хизмат қилади.

Фуқаролик ҳуқуқи фани нуқтаи назаридан ҳам кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини мулкни бошқа шахсга ўтказишга оид шартномалар тизимида тутган ўрнини белгилаш, кўчмас мол-мулкни бошқа шахсга ўтказишнинг бошқа усуллари айирбошлаш ва ҳадядан кўчмас мол-мулкни сотиш

шартномасининг фаркли жиҳатларини очиб бериш, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини расмийлаштиришга нисбатан белгиланган маъмурий тартиб-таомилларнинг фуқаролик-ҳуқуқий воситалар билан уйғунлигини аниқлаш ҳамда кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси асосида ўтадиган мулк ҳуқуқининг ер участкасига нисбатан ашёвий ҳуқуқлар билан ўзаро нисбатан таҳлил этиш, шунингдек тугалланмаган кўчмас мол-мулк объектларини сотишнинг хусусиятларини, кўчмас мол-мулкнинг алоҳида объектлари бўлган бино-иншоотлар, уй-жойларни сотишнинг ўзига хос жиҳатларини тадқиқ этиш муҳим аҳамиятга эга ҳисобланади.

Маълумки, олди-сотди шартномаси тузилиш мақсади ва предметига кўра турларга бўлинади. Мақсадига кўра олди-сотди шартномасининг чакана олди-сотди шартномаси, маҳсулот етказиб бериш шартномаси, улгуржи олди-сотди шартномаси, контрактация шартномаси каби турлари мавжуд бўлса, предметига кўра, энергия таъминоти шартномаси, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси, қорхонани сотиш шартномаси каби олди-сотди шартномасининг турлари мавжуд. Шу маънода айтиш мумкинки кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг ўзига хос алоҳида тури ҳисобланади.

Фуқаролик кодексида мазкур шартномани “мол-мулкни олди-сотди шартномаси”, деб эмас “мол-мулкни сотиш” деб, номланишига сабаб кўчмас мол-мулкни бошқа шахсга ўтказишнинг ўзига хос махсус тартиби мавжудлигидан келиб чиқади. Шу билан бирга, кўчмас мол-мулкни бир шахсдан, иккинчи шахсга ўтказиш учун тайёрлаш бевосита сотувчи томонидан амалга оширилади ва шу сабабли сотиш жараёни ва унинг расмийлаштирилиши муҳим ўрин тутди. Айнан шу муносабат билан ҳам амалдаги ФК олди-сотди шартномасининг ушбу турига нисбатан “кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси” атамасини қўллайди. Бинобарин, бу ҳолатда қонунчилик асосан сотиш муносабатларини тартибга солувчи нормаларни белгилайди. Кўчар ашёлар бўлган мол-мулкларни бир шахсдан иккинчи шахсга ўтказишда эса, қонунчилик ҳам сотиш, ҳам олиш жараёнини тартибга солишни назарда тутди ва уларга нисбатан бир вақтнинг ўзида “олди-сотди” конструкциясини назарда тутди. Фикримизча, ФКда кўчмас мол-мулкни ҳақ эвазига бошқа шахсга ўтказишга қаратилган олди-сотди шартномасининг бир турини “Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси” деб номланиши тўғри ва ўринли қўлланилган.

ФКнинг 479-моддасига мувофиқ, “кўчмас мол-мулкнинг олди-сотди шартномасига (кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасига) биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа кўчмас мол-мулкни сотиб

олувчига мулк қилиб топширишни (ФКнинг 83-моддаси) ўз зиммасига олади”. Мазкур шартнома ҳам олди-сотди шартномасининг бошқа турлари каби мол-мулк ва унга нисбатан мулк ҳуқуқини бошқа шахсга ўтказиш мақсадида тузилади. Бунда кўчмас мол-мулкнинг бир шахснинг иккинчи шахсга мулк ҳуқуқи асосида ўтганлиги шартнома воситасида қонунийлаштирилади. Бинобарин, кўчмас мол-мулк ва унга нисбатан мулк ҳуқуқини бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши одатда кўчар мулк объектларини бир шахсдан иккинчи шахсга ўтишидан фарқланади. Агар кўчар мол-мулклар (масалан, қалам, китоб, стол-стул ва шу кабилар) олди-сотди шартномаси асосида бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши шартнома тузилиши билан ижро этилса, ёзма тузилиши ёки бошқача усулда расмийлаштирилиши талаб этилмаса, кўчмас мол-мулкларга нисбатан қонун ўзига хос ҳуқуқий тартибни белгилайди.

Албатта, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси ҳам одатдаги кўчар мулкларни сотиш учун қўлланиладиган анъанавий олди-сотди конструкция асосида расмийлаштирилса ва тушунилса ҳам ушбу шартноманинг предмети алоҳида ҳуқуқий мақомга эга бўлганлиги сабабли ҳам ҳуқуқий тартибга солиниши нуқтаи назаридан алоҳида қоидалар ва ҳолатлар асосида шартнома тушунчаси шакллантирилади.

Шу муносабат билан амалдаги ФКнинг 479-моддасини қуйидаги таҳрирда ифодалаш мақсадга мувофиқ бўлар эди:

- “кўчмас мол-мулкнинг олди-сотди шартномасига (кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасига) биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа кўчмас **мол-мулкни** сотиб олувчига мулк қилиб топшириш (ушбу Кодекснинг 83-моддаси) **мажбуриятини олади, сотиб олувчи эса ушбу мол-мулкни қабул қилиб олиш ва унинг учун белгиланган ҳақни тўлаш мажбуриятини олади**”.

Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг легал тушунчасига бундай қўшимча киритиш уни олди-сотдининг анъанавий конструкциясига асослантиради ва шартнома тарафларнинг ҳуқуқий ҳолатини янада аниқлаштиради. Шу билан бирга бу ҳолат фуқаролик-ҳуқуқий муносабат эквивалентлигини таъминлайди.

Юридик адабиётларда кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг бошқа турлари каби консенсуаль, ҳақ эвазига тузилаган ва икки томонлама (синаллагматик) шартнома эканлиги эътироф этилади¹.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч.2. -М.: Статут, 1997. -196 с.; Гражданское право. Том II. Полутом 1. 2-е издание./Отв.ред.Е.А.Суханов.-М.:БЕК, 2000.-238 с.

Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасида одатдаги оғзаки келишув муҳим ҳисобланмайди ва бундай келишув муайян юридик оқибатларни туғдирмайди. Кўпчилик ҳолатларда кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси белгиланган шаклга амал қилиб тузилиши билан муайян юридик оқибатларни вужудга келтиради ва консенсуаль шартнома ҳисобланади. Бошқача айтганда, тарафлар кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини қонунчиликда белгиланган шаклда тузиб, уни расмийлаштириш қоидасига амал қилишгач шартнома тузилган ҳисобланади. Бироқ, барча ҳолатларда ҳам кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасида бундай ҳолат бўлавермайди. Аксарият ҳолатларда кўчмас мол-мулк сотиш, хусусан, кўчмас мол-мулкнинг бир турига бўлган уй-жойларни сотиш шартномасида тарафларнинг келишувини дастлаб тилхат бериш орқали расмийлаштириш ҳолатлари учрайди. Бундай тилхатда сотиб олувчининг сотувчига уй-жойни сотиб олиш шартномасини тузиш учун муайян закат суммасини берганлиги қайд этилиши мумкин. Айрим ҳолатларда эса кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини – тилхат асосида расмийлаштириш ҳолатлари ҳам учрайди. Бироқ бу ҳолатларда шартнома тузилмаган деб ҳисобланиш хавфи юқори бўлади ва кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари фақат шартнома қонун ҳужжатларида белгиланган талаблар даражасида ёзма тузилиб расмийлаштирилгач вужудга келишини ҳисобга олсак, консенсуаллик қоидаси бу ўринда нафақат одатги ёзма матнни тузиш ва уни тарафлар имзолашлари орқали балки, қонун ҳужжатларида белгиланган бир қатор юридик талабларни бажаришни тақозо этилишини ўзида акс эттиришини кўришимиз мумкин бўлади. Фақат ана шу юридик талаблар бажарилгандаги кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасини тузилган деб ҳисоблаш ва тарафларда ҳуқуқ ва мажбуриятлар вужудга келган, - деб эътироф этиш мумкин бўлади. Бошқача айтганда, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг консенсуаллиги ҳам олди-сотди шартномасининг бошқа турлари учун хос бўлган консенсуаллигидан ушбу шартнома объектининг ўзига хослигидан келиб чиқиб фарқ қилди ва бу фарқларни умумлаштирган ҳолда, шартнома шакли ва унга нисбатан белгиланган талабларнинг қатъийлигида деб ҳисоблаш мумкин.

Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг ҳақ эвазига тузилиши эса, шартномада муқобил ижронинг мавжуд бўлишлигини англатади ва айнан шу жиҳати билан бу шартнома кўчмас мол-мулкни ҳадя қилиш шартномасидан фарқланади. Ҳ.Раҳмонқуловнинг фикрича, бундай битим бўйича бир тараф мажбуриятни бажарганлиги (товарни топширганлиги, ишни бажарганлиги,

хизматни кўрсатганлиги) учун иккинчи тарафдан ҳақ олиш ёки унга муқобил тўлов тўланиши талаб қилиш ҳуқуқига эга бўлади ². И.Б.Зокировнинг таъкидлашича, ҳақ бараварига тузиладиган битимларга қарши (муқобил) ижро назарда тутиладиган битимлар: олди-сотди, айирбошлаш, суғурта каби бир қанча шартномалар киради, чунки уларда томонлдан ҳар бири қарши томон фойдасига бирор бир ҳаракат қилади ³. Кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасида эса бу ҳолат сотувчи томонидан қонунчилик аниқ белгиланган доирада объектлар топширилади ва бунинг эвазига сотиб олувчи шартномада белгиланган ҳақни тўлайди.

Фикримизча, автотраспорт воситаларини кўчмас мол-мулк таркибига киритиш мунозарали ҳолатдир. Чунки, сув транспорт воситаларидан фарқли равишда автотранспорт воситалари ва ҳаво кемалари (фазо кемалари бундан мустасно) бир жойдан иккинчи жойга одамлар ва юкни кўчириш учун ихтиро қилинган қурилмалар ҳисобланади ва уларнинг тайинланиш мақсади ва ҳўжаликдаги фойдалилиги айнан кўчиб юриш билан боғлиқ. Шу билан бирга уларга нисбатан кўчмас мол-мулкларнинг фуқаролик муомаласида бўлишидаги каби ҳуқуқий тартибнинг белгиланиши ҳам мулк сифатида давлат рўйхатидан ўтишнинг лозимлиги ҳам ушбу объектларни кўчмас мол-мулк сифатида таснифлаш учун асос бўла олмайди. Фақатгина авторанспорт воситалари, денгиз ва ҳаво кемаларини ҳуқуқий мақоми кўчмас мол-мулкларга тенглаштирган объектлар, - деб ҳисоблаш ва уларга нисбатан кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг қоидаларини белгилаш мумкин бўлади.

Ер участкасининг кўчмас мол-мулк объекти сифатида фуқаролик муомаласида бўлиши, яъни эркин суръатда бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши масаласида ҳам қонунчиликда қатъий қоидалар ўрнатилмаганлиги баробарида, юридик адабиётларда ҳам турли хил қарашлар борлигини кузатиш мумкин. Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 55-моддасига биноан, ер, ер ости бойликлари, сув, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий захиралар умуммиллий бойликдир, улардан оқилона фойдаланиш зарур ва улар давлат муҳофазасидадир. ФКнинг 188-моддасига мувофиқ, эса “фуқаролар ва юридик шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда, тартибда ва шартларда юзага келади”.

Ўзбекистон Республикасининг “Қишлоқ ҳўжалигига мулжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” ги қонуни 2021 йил 15 ноябрьда

² Раҳмонкулов Х. Битимлар.-Тошкент: ТДЮИ, 2010.-28 б.

³ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи: Дарслик I қисм.-Тошкент: ТДЮИ, 2009.-298 б.

кучга кирди. Шу қонуннинг 14 моддасида ер участкаларини хусусийлаштириш шакллари белгиланган бўлиб, унда ер участкаларини хусусийлаштириш қуйидаги шаклларда амалга оширилади: хусусийлаштириш субъектлари тмонидан ўзига доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ер участкаларини сотиб олиш;

Ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали сотиб олиш каби қоидалар асосида амалга оширилади.

ХУЛОСА

Бугунги кунда таъкидлаш лозимки, кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасининг объекти бўлиши мумкинлиги масаласида қонунчиликда ислохотлар давом этмоқда. Келажакда “ер олди-сотди қилинади, айирбошланади, ҳадя этилади, гаровга қўйилади, Ўзбекистон Республикасининг қонунларида белгиланган ҳоллар бундан мустасно. Шунингдек, юридик шахслар Ер кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ доимий эгаллик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин”.

REFERENCES

1. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999.
2. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. -М.: «Статут», 2000. - 288 с.
3. Топилдиев, Б. Р. (2017). Основные условия договора доверительного управления имуществом. Юрист, (9), 15-19.
4. Кўчмас мулкнинг ҳуқуқий режимини такомиллаштириш // монография – Тошкент: ТДЮУ, 2017. - 300 В.Ё.Эргашев, Н.А.Ашурова
5. Ibrohimov, A. A. M. O. G. L., & Nechaeva, E. V. (2022). XALQARO INVESTITSIYA HUQUQIDA MILLIY REJIM VA ENG QULAY SHARTLAR REJIMI. Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences, 2(2), 414-425.
6. Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи Дасрлик 1 қисм. Тошкент. 2006 ТДЮИ, 75-76.
7. Topildiev, B., & Khursanov, R. (2021). Legal fact based on occurrence civil rights and obligations. Ipkogretim Online, 20(3).

-
8. Rahimjonov, A. (2022). KO‘CHMAS MULK SOTILGANDA YER UCHASTKASIGA BO‘LGAN HUQUQNING YURIDIK TAQDIRINI BELGILASH. Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences, 2(1), 421-429.
9. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности: Монография. - Уфа: Уфимский юридический институт МВД России, 2001. -420 с.
10. Ibrohimov, A. A. O., Koryogdiyev, B. U. O., & Tojiboyev, S. Z. (2022). KORPORATIV NIQOBLARNI OLIB TASHLASH KONSEPSIYASI VA UNI O‘ZBEKISTON KORPORATIV HUQUQIDA TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI. Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences, 2(1), 1068-1082.