KO‘P KVARTIRALI UYLARNI ULUSH KIRITISH ASOSIDA QURISH INSTITUTINING TUSHUNCHASI, HUQUQIY TABIATI VA SHAKLLANISH BOSQICHLARI

Jahon iqtisodiyoti va diplomatiya universiteti
professori, yuridik fanlar doktori (DSc) **B.M.Hamroqulov**
Toshkent davlat yuridik universiteti doktoranti
Xakimjonov Bexzodbek Ravshanjon o‘g’li

Annotatsiya. *Maqolada ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish (ulushli qurilish) institutining tushunchasi, huquqiy tabiati va shakllanish bosqichlari fuqarolik huquqi nuqtai nazaridan tadqiq etilgan. Ulushli qurilish munosabatlarini huquqiy malakalashga oid asosiy doktrinal yondashuvlar – oddiy shirkat, qurilish pudrati, kelgusida yaratiladigan ashyoni oldi-sotdi, investitsiya va mustaqil (sui generis) shartnoma konsepsiyalari qiyosiy tahlil qilingan. Tarixiy-huquqiy tahlil asosida institut rivojlanishining to‘rt bosqichi ajratib ko‘rsatilgan.*

Kalit so‘zlar: *ulushli qurilish; ulush kiritish asosida qurish shartnomasi; ko‘p kvartirali uy; quruvchi (developer); ulushdor; huquqiy tabiat; sui generis shartnoma; kelgusida yaratiladigan ashyo; oddiy shirkat; eskrou hisobvarag‘i; ulushdorlar huquqlarini himoya qilish.*

Aholini munosib uy-joy bilan ta’minlash davlat ijtimoiy siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biri hisoblanadi. Urbanizatsiya sur’atlarining ortishi va shahar aholisining ko‘payishi ko‘p kvartirali uy-joy qurilishiga bo‘lgan talabni muntazam oshirmoqda. Bunday sharoitda qurilishni moliyalashtirishning eng keng tarqalgan usullaridan biri jismoniy va yuridik shaxslar mablag‘larini ulush kiritish asosida jalb qilishdir.

Ulushli qurilish ikkala taraf uchun ham iqtisodiy jihatdan manfaatli. Quruvchi bank kreditiga nisbatan arzonroq moliyaviy manbaga ega bo‘ladi, ulushdor esa turar joyni tayyor uy-joy bozoridagidan pastroq narxda xarid qilish imkoniyatiga ega bo‘ladi. Biroq bu mexanizm jiddiy xatarlar bilan ham bog‘liq: qurilish muddatlarining buzilishi, obyektning tashlab qo‘yilishi, bir joyning bir necha shaxsga sotilishi va jalb qilingan mablag‘lardan maqsadsiz foydalanish holatlari shular jumlasidandir.

So‘nggi yillarda O‘zbekistonda bu munosabatlarni tartibga solish faol isloh qilinmoqda. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 27-maydagi PQ-4732-son qarori bilan ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari belgilandi [4]. 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-son Farmon bilan esa ulushdorlar mablag‘larini eskrou hisobvaraqlari orqali jalb qilish mexanizmini joriy etish vazifasi qo‘yildi [5].

Shu bilan birga, rasmiy manbalarda e’tirof etilganidek, ulush kiritish asosida ko‘p kvartirali uylarni qurish sohasidagi munosabatlar alohida qonun bilan tartibga solinmagan, ulushli shartnomalar esa fuqarolarning manfaatlarini yetarlicha inobatga olmasdan tuzilib kelingan [6]. Shu sababli «Ko‘p kvartirali uylar va boshqa ko‘chmas mulk obyektlarini ulush

kiritish asosida qurish to‘g‘risida»gi qonun loyihasi ishlab chiqilib, Oliy Majlis Qonunchilik palatasiga kiritilgan [6].

Maxsus qonun qabul qilinishi arafasida institutning tushunchasi va huquqiy tabiatini doktrinal jihatdan aniqlashtirish alohida ahamiyat kasb etadi. Shartnomaning huquqiy tabiati qaysi normalar qo‘llanilishini, taraflar o‘rtasida xatarlar qanday taqsimlanishini va ulushdor huquqlari qay darajada himoya qilinishini belgilaydi.

Tadqiqot maqsadi – ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish institutining tushunchasi va huquqiy tabiatini aniqlash, uning shakllanish bosqichlarini ilmiy asoslashdan iborat. Ushbu maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalar belgilandi:

institutning tushunchasi va asosiy elementlarini ochib berish;

ulushli qurilish shartnomasining huquqiy tabiatiga oid doktrinal yondashuvlarni qiyosiy tahlil qilish;

institut shakllanishining tarixiy-huquqiy bosqichlarini davrlashtirish;

milliy qonunchilikni takomillashtirish bo‘yicha takliflar ishlab chiqish.

Tadqiqotda tarixiy-huquqiy, qiyosiy-huquqiy, tizimli-strukturaviy va formal-yuridik tahlil usullaridan foydalanildi.

Mavzuga oid manbalarni shartli ravishda uch guruhga ajratish mumkin: milliy normativ-huquqiy hujjatlar, xorijiy davlatlar qonunchiligi va sud amaliyoti hamda fuqarolik huquqi doktrinasi.

Birinchi guruhni O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi [1], Uy-joy kodeksi [2], «Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni [3] hamda ulushli qurilishga bag‘ishlangan maxsus hujjatlar – PQ-4732-son qaror [4] va PF-11-son Farmon [5] tashkil etadi. Fuqarolik kodeksida ulushli qurilish shartnomasi alohida shartnoma turi sifatida nazarda tutilmagan. Shu sababli bunday munosabatlarga oddiy shirkat, pudrat, oldi-sotdi yoki investitsiya faoliyatiga oid normalardan qaysi biri qo‘llanilishi lozimligi masalasi bahsli bo‘lib kelmoqda.

Ikkinchi guruhda Rossiya Federatsiyasining 2004-yil 30-dekabrdagi 214-FZ-son Federal qonuni alohida o‘rin tutadi [7]. Mazkur qonun ulushli qurilishda ishtirok etish shartnomasini mustaqil shartnoma turi sifatida tartibga solgan va ulushdorlar huquqlarini ta’minlashning maxsus vositalarini, jumladan, qonunga ko‘ra garovni belgilagan. 2018-yilda qabul qilingan 175-FZ-son Federal qonun esa ulushdorlar mablag‘larini eskrou hisobvaraqlari orqali jalb qilishga o‘tishni nazarda tutdi [8]. Qozog‘iston Respublikasining 2016-yil 7-apreldagi «Uy-joy qurilishida ulushli ishtirok etish to‘g‘risida»gi Qonuni ham ulushli ishtirok shakllarini va ulushdorlar mablag‘larini himoya qilish kafolatlarini belgilagan [9].

Sud amaliyoti nuqtai nazaridan Rossiya Federatsiyasi Oliy Arbitraj Sudi Plenumining 2011-yil 11-iyuldagi 54-son qarori muhim ahamiyatga ega [10]. Unda kelgusida yaratiladigan ko‘chmas mulkni topshirish majburiyatini nazarda tutuvchi shartnomalar, agar ular maxsus qonun doirasiga kirmasa, kelgusidagi ko‘chmas ashyoni oldi-sotdi shartnomasi sifatida malakalanishi ko‘rsatilgan. Rossiya Federatsiyasi Oliy Sudi Rayosati tomonidan 2013-yil 4-dekabrda tasdiqlangan sud amaliyoti sharhida esa ulushli qurilish munosabatlariga

iste’molchilar huquqlarini himoya qilish to‘g‘risidagi qonunchilikni qo‘llash masalalari yoritilgan [11].

Uchinchi guruhga fuqarolik huquqi doktrinasiga oid asarlar kiradi. M.I. Braginskiy va V.V. Vitryanskiy shartnomalarni malakalashda ularning nomiga emas, balki taraflar huquq va majburiyatlarining mazmuniga tayanish zarurligini asoslaganlar [12]. Ye.A. Suxanov esa ashyoviy va majburiyat huquqlarini farqlash masalasiga alohida e’tibor qaratib, hali yaratilmagan obyektga nisbatan ashyoviy huquq vujudga kelmasligini ta’kidlagan [13].

Milliy sivilistikada ulushli qurilish masalalari asosan fuqarolik huquqi bo‘yicha umumiy tadqiqotlar va alohida maqolalar doirasida ko‘rib chiqilgan. Biroq PQ-4732-son qaror va PF-11-son Farmon bilan kiritilgan yangiliklarni hisobga olgan holda institutning huquqiy tabiatini kompleks tadqiq etish hali yetarli darajada amalga oshirilmagan, deb hisoblaymiz. Mazkur maqola ushbu bo‘shliqni qisman to‘ldirishga qaratilgan.

O‘tkazilgan tadqiqot natijasida quyidagi xulosalarga kelindi. Birinchidan, ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish – bu quruvchi tomonidan ulushdorlar mablag‘larini jalb qilish, ulardan maqsadli foydalanish va qurilish yakunlangach joyni ulushdorga mulk qilib topshirish bilan bog‘liq munosabatlarni tartibga soluvchi kompleks fuqarolik-huquqiy institutdir.

Ikkinchidan, ulush kiritish asosida qurish shartnomasini oddiy shirkat, pudrat, oldi-sotdi yoki investitsiya shartnomasi doirasida to‘liq malakalash mumkin emas. U majburiyat huquqiga mansub mustaqil (sui generis) shartnoma turi hisoblanadi.

Uchinchidan, obyekt foydalanishga topshirilgunga qadar ulushdor quruvchiga nisbatan talab huquqiga ega bo‘ladi. Joyga mulk huquqi esa u topshirilgandan va davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgandan keyin vujudga keladi.

To‘rtinchidan, institut o‘z rivojlanishida to‘rt bosqichni bosib o‘tgan va hozirda maxsus qonun asosida tartibga solish bosqichiga o‘tish arafasida turibdi.

Tadqiqot natijalariga ko‘ra, qonun loyihasini takomillashtirishda quyidagi takliflarni inobatga olish maqsadga muvofiq:

1. Qonunda «ulush kiritish asosida qurish», «quruvchi», «ulushdor» va «ulush kiritish asosida qurish shartnomasi» tushunchalarining yagona ta’rifini mustahkamlash.
2. Fuqarolik kodeksini ulush kiritish asosida qurish shartnomasiga bag‘ishlangan alohida norma (paragraf) bilan to‘ldirish yoki maxsus qonunga havola qiluvchi norma kiritish.
3. Eskrou hisobvaraqlarini ulushdorlar mablag‘larini himoya qilishning asosiy vositasi sifatida qonun darajasida mustahkamlash.
4. Shartnomani davlat ro‘yxatidan o‘tkazishni bir joyni bir necha shaxsga sotishning oldini olish vositasi sifatida qonunda belgilash.
5. Ulushdor – jismoniy shaxslarga nisbatan iste’molchilar huquqlarini himoya qilish to‘g‘risidagi qonunchilik qo‘llanilishini, qurilish muddati buzilganda neustoyka undirish tartibini va sifat kafolati muddatlarini aniq belgilash.

Ushbu takliflarning amalga oshirilishi ulushli qurilish sohasida huquqiy aniqlikni ta’minlashga va ulushdorlar huquqlarining samarali himoya qilinishiga xizmat qiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (birinchi qismi 1995-yil 21-dekabrda, ikkinchi qismi 1996-yil 29-avgustda tasdiqlangan) // Qonunchilik ma’lumotlari milliy bazasi. – URL: https://lex.uz

2. O‘zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi (1998-yil 24-dekabrda tasdiqlangan) // Qonunchilik ma’lumotlari milliy bazasi. – URL: https://lex.uz

3. O‘zbekiston Respublikasining «Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni. 2019-yil 25-dekabr, O‘RQ-598-son // Qonunchilik ma’lumotlari milliy bazasi. – URL: https://lex.uz

4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari haqida»gi qarori. 2020-yil 27-may, PQ-4732-son. – URL: https://lex.uz/docs/4831129

5. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия» от 27.01.2025 г. № УП-11. – URL: https://lex.uz/docs/7353734

6. Улушли курилишларга оид муносабатлар тартибга солинади // O‘zbekiston Milliy axborot agentligi (UzA). – URL: https://uza.uz/uz/posts/ulushli-qurilishlarga-oid-munosabatlar-tartibga-solinadi_882897

7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – URL: http://www.kremlin.ru/acts/bank/21875

8. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9. Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве».

10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

11. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002.

13. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017.