

# Ko‘chmas mulkni sotish shartnomasining rivojlanish bosqichlari



**Koʻchmas mulk fuqarolarning moddiy ehtiyojlarini taʼminlashda va tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirishda muhim ahamiyatga ega. Bu, oʻz navbatida, koʻchmas mulkning muomalada boʻlishiga nisbatan oʻziga xos huquqiy tartib belgilanishini talab qiladi. Binobarin, koʻchmas mulkning muomalada boʻlishi, uning obyekt sifatida muayyan joy va manzil bilan uzviy bogʻliq ekanligi ular muomalasidagi oʻziga xoslikning muhim belgisi sifatida baholanadi.**

Koʻchmas mulkning fuqarolik muomalasi qadim zamonlardan huquqiy tartibga solish obyekti boʻlib kelgan. **Qadimgi Rim huquqida** ham ashyolarni koʻchar va koʻchmas mulkka boʻlish mavjud boʻlgan. Rim huquqida koʻchmas mulk sifatida nafaqat yer uchastkalari (praedia, fundi) va yer osti boyliklari eʼtirof etilgan, balki qurilishlar, ekinlar va koʻchatlar ham kiritilgan.

Fuqarolik muomalasining obyekti sifatida muomalada boʻlishi (traditio)ga koʻra, Rim huquqida koʻchmas mulk, shu jumladan, koʻchar mulklar uchun eng asosiy qoida bu ashyoni boshqa shaxsga topshiruvchining ashyo mulkdori boʻlishi lozimligi edi. Mazkur qoida zamonaviy fuqarolik huquqida ham ashyolarning muomalada boʻlishiga nisbatan muhim talablardan biridir. Binobarin notarius koʻchmas mulkka oid bitimni rasmiylashtirishda unga nisbatan egalik huquqi va mulkdorlikni tasdiqlovchi hujjat asosida oldi-sotdini rasmiylashtiradi.

Xorijiy huquqiy tizimlar koʻchmas mulkka mulk huquqini belgilash shakliga, shuningdek, ularga nisbatan bitimlar tuzishga oid maxsus talablarni belgilaydi. Koʻchmas mulkka nisbatan yuridik hujjatlar ommaviylik va oshkoralik asosida amalga oshiriladi. Uni begonalashtirish boʻyicha har qanday bitim yozma tuzilishi va maxsus ommaviy reyestr – yer daftari yoki yer uchastkalari va binolarning boshqa reyestrida qayd qilinishi lozim.

Koʻchmas mulkga oid bitimlar va huquqlarni roʻyxatdan oʻtkazish qoidalari har bir davlat huquqiy tizimida oʻziga xosdir. Masalan, **Fransiya qonunchiligi** boʻyicha koʻchmas mulkka nisbatan ashyoviy huquqlarni belgilash yoki oʻtkazishga oid barcha bitimlar rasmiy reyestrda majburiy roʻyxatdan oʻtkazilishi kerak. Biroq yerga oid daftardagi yozuvning oʻzi mulk huquqining vujudga kelish sharti hisoblanmaydi. Koʻchmas mulk bitimlari mazkur bitim ishtirokchilari uchun haqiqiy hisoblanadi, biroq ushbu bitimdan kelib chiqadigan huquqlar roʻyxatdan oʻtkazilgach, koʻchmas mulkka nisbatan uchinchi shaxslarning huquqlari mavjudligi aniqlansa, bunday yozuvning kiritilishi bitimning haqiqiyligini taʼminlashga xizmat qila olmaydi. Binobarin, bu holatda koʻchmas mulk bitimining haqiqiyligi sud qarori asosidagi belgilanishi mumkin.

Ushbu holatga nisbatan boshqacha yondashuv **Germaniya qonunchiligida** kuzatiladi. Germaniya Fuqarolik kodeksiga muvofiq koʻchmas mulkka nisbatan har qanday ashyoviy huquq yer daftariga oʻzgartish kiritilmasidan vujudga kelishi yoki tugatilishi mumkin emas. Mansabdor shaxs tegishli sudda yer yozuvi toʻgʻrisida murojaat etayotgan shaxsning huquqini tekshiradi. Daftarga kiritilgan yozuvlar unga oʻzgartish va tuzatishlar kiritilguniga qadar haqiqiy hisoblanadi[1].

Xorijiy davlatlar huquqiy tizimida koʻchmas mulkni sotish shartnomasi mamlakati-

[1] Гражданское и торговое право капиталистических государств/ Отв. Ред. Е.А. Васильев. – М.: 1992. С.202-203.

miz fuqarolik qonunchiligida bo‘lgani kabi oldi-sotdi shartnomasining alohida turi hisoblanmaydi. Biroq xorijiy davlatlarda ham ko‘char va ko‘chmas mulklar oldi-sotdisi differensiyaviy tartibga solinadi. Masalan, AQSHning Birxillashtirilgan savdo kodeksida belgilanishicha, “tovarlar” atamasi ushbu sotish shartnomasigacha individullashtirilgan barcha ko‘char ashyolarni qamrab oladi, sotib olish bahosi to‘lanadigan pullar, qimmatbaho qog‘ozlar va talab huquqlari bundan mustasno. “Tovarlar” atamasi hali tug‘ilmagan uy hayvonlariga, ildizida bo‘lgan hosilga va ko‘chmas mulkdan ajratilishi lozim bo‘lgan tovarlar to‘g‘risidagi moddaga muvofiq ko‘chmas mulk bilan bog‘liq bo‘lgan shaxsiylashtirilgan boshqa ashyolarni ham qamrab oladi. Foydali qazilmalar (neft va gaz ham kiradi)ni yoki ko‘chmas mulkdan ajratiladigan inshootlar yoxud materiallarni sotish shartnomasi ham agar ular sotuvchi tomonidan ajratilishi lozim bo‘lsa, tovarlarni sotish shartnomasi hisoblanadi. Ammo sotish taraflar amalga oshirishni ko‘zlayotgan ajratishga qadar va yer uchastkasi bilan bog‘liq biron-bir huquqni o‘tkazishni nazarda tutmasa, u oldi-sotdi shartnomasi hisoblanadi[2].

**Niderlandiya Fuqarolik kodeksi** 7-kitobi (“Shartnomalarning alohida turlari”) 1-bo‘limi (“Oldi-sotdi va ayirboshlash”)da oldi-sotdining umumiy qoidalari tarkibida iste’mol oldi-sotdisi, shuningdek, ro‘yxatdan o‘tkaziladigan mulklar (ko‘chmas mulk) ni sotish qoidalari o‘z ifodasini topgan[3].

**Musulmon huquqida** esa ko‘chmas mulkka nisbatan huquqlar muomalasi uy-joy yoki yerga nisbatan yozilgan vasiqa asosida belgilangan. Dastlab, bunday vasiqalarning muayyan reyestri yoki ro‘yxati yuritilmagan, faqatgina vasiqa hujjati mulkdorning qo‘lida saqlangan. Agar vasiqa hujjati yo‘qotib qo‘yilsa, bu hujjatni guvohlar yordamida tiklash mumkin bo‘lgan. Vasiqa hujjatini tegishli hudud hokimi yoki voliysi o‘z muhri bilan tasdiqlagan. Ko‘chmas mulk sotilganda ham qozi bitimni rasimiylashtirgach, yangi mulkdorga yangi vasiqa yozib berilgan.

**Sobiq ittifoq davrida** ko‘chmas mulkning fuqarolik muomalasi, xususan, oldi-sotdi shartnomasining predmeti bo‘lishi nisbatan cheklangan edi. H. Rahmonqulov mulklarning ko‘char va ko‘chmas mulkka bo‘linishini tahlil qilar ekan, quyidagilarni bildirib o‘tadi: “O‘tmishda sovet huquqi tizimi sharoitida mulk fuqarolik huquqlari obyekti sifatida bunday turkumlarga bo‘linmagan. Chunki ko‘chmas mol-mulkdan iborat bo‘lgan yer, yer osti boyliklari, korxonalar va asosiy ishlab chiqarish qurol-aslahalari davlat mulki hisoblangan va ularni egallash, ulardan foydalanish va ularni tasarruf etish uchun alohida huquqiy shart-sharoit o‘rnatilgan edi”[4].

Ushbu fikrning asosi sifatida 1963-yilgi **O‘zbekiston Respublikasi Grajdanlik kodeksining** 256-moddasi (olish-sotish shartnomasi)ga yozilgan sharhni keltirib o‘tish mumkin: “Yer davlat mulki hisoblanganligi tufayli u olish-sotish predmeti bo‘la olmaydi va haqiqatda yer maydonlarining birovga o‘tkazilishini ko‘zlab tuzilgan imoratlarni olish-sotish to‘g‘risidagi shartnomalar GKning 53-moddasiga binoan sud tomonidan haqiqiy emas deb topiladi”[5].

Ushbu kodeksda garchi ko‘chmas mulkni sotish shartnoma-



[2] Единообразный торговый кодекс США / Пер. с англ. – М.: 1996 (Сер. Современное зарубежное и международное частное право).-95 с.
[3] Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2,3,5,6 и 7/ Отв.ред. Ф.Й.М.Фельдмер. – Минск: 1996.-339 с.
[4] Раҳмонқулов Ҳ. Фуқаролик ҳуқуқи объектлари. – Тошкент: ТДЮИ, 2009.- 24-25-б.
[5] Ўзбекистон Республикасининг гражданлик кодексига шарҳлар. (2-қисм). – Тошкент: Ўзбекистон, 1976. 6-б.

si to‘g‘risidagi norma belgilanmagan bo‘lsa-da, ko‘chmas mulkning alohida turi hisoblangan uy-joyni sotish shartnomasiga oid qoidalar belgilangan edi. Biroq uy-joylarni sotishga nisbatan ham ko‘plab cheklovlar aks etgan bo‘lib, bir shaxsning uch yil mobaynida bir uydan ortiq uy-joy sotmasligi belgilangan. Shu bilan birga, bir vaqtning o‘zida ikkita uy-joyga ega bo‘lish uchun maxsus ruxsatnomaning mavjud bo‘lishi ham shunday cheklovlar jumlasiga kirar edi. Bu qoida yuqoridagi Grajdanlik kodeksining 257-moddasi 3-qismida quyidagicha ifodalangan: “agarda grajdanning yoki u bilan birga turuvchi xotin (er) va ularning voyaga yetmagan bolalarining shaxsiy mulkida uy-joy bo‘lsa-yu, shu uy-joyga egalik huquqi bekor qilingunga qadar ular tomonidan boshqa uy-joy sotib olishga shu grajdan oilasining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojini qonidirish uchun zarur bo‘lgan hollardagina mehnatkashlar deputatlari rayon, shahar soveti ijroiya komitetining ruxsati bilan yo‘l qo‘yiladi”. Boshqa uy-joy sotib olingan taqdirda avvalgi uy ushbu kodeksning 121-moddasi qoidalariga muvofiq birovga o‘tkazilishi lozim.

Ushbu qoidalar bozor iqtisodiyoti talablariga, xalqaro-huquqiy hujjatlarga zid bo‘lganligi va mulk huquqi tamoyillariga qarama-qarshi ekanligi sababli, O‘zbekiston Respublikasining Konstitusiyaviy nazorat qo‘mitasi tomonidan bekor qilindi va 1997-yil 1-martdan amalga kiritilgan Fuqarolik kodeksida o‘z ifodasini topmadi[6].

**Mulkni ko‘char va ko‘chmas mulkka bo‘lishga nisbatan dastlabki qadam 1990-yil 31-oktabrda qabul qilingan “O‘zbekiston Respublikasida mulkchilik to‘g‘risida”gi qonunda o‘z ifodasini topdi. Unda mulklarning ko‘char va ko‘chmasga bo‘linishi qoidasi muqtahkamlandi. Shundan so‘ng mamlakatmizda o‘tkazilgan mulkiy islohotlar natijasida keng ko‘lamli xususiylashtirish amalga oshirildiki, bu xususiylashtirish ko‘plab ko‘chmas mulkni sotish shartnomalarining tuzilishiga olib keldi.**



Binobarin, bu o‘rinda M. Baratovning quyidagi fikrlarini keltirib o‘tish maqsadga muvofiq: “Respublikamizda mulkiy islohotlar asrimizning 80-yillari oxiridanoq boshlandi. 1989-yil 15-avgustda O‘zbekiston SSR Oliy soveti prezidiumi va O‘zbekiston SSR Ministrlar sovetining “Kolxozchilar, sovxozlarning ishchilari, grajdanlarning shaxsiy yordamchi xo‘jaliklari va yakka tartibda uy-joy qurilishini yanada rivojlantirish to‘g‘risida”gi qo‘shma qarori qabul qilingan. Unda yuqoridagi hududlarda istiqomat qiluvchi fuqarolarga sharoitdan kelib chiqib, 0,25 gektargacha tomorqa uchastkasi ajratish haqida qoida belgilangan edi. Ehtimol, fuqarolarimizda mulkka (ya’ni, yer misolida) nisbatan “egamenlik” his-tuyg‘usi o‘sha palladan boshlangan bo‘lsa, ajab emas. Muhimi va favqulodda ahamiyatlisi – bu qarorning sobiq Ittifoq hali hukm surib turgan paytda qabul qilinganidir[7].

Mamlakatda boshlangan xususiylashtirish jarayonining huquqiy asosini yaratish maqsadida 1991-yil 19-noyabrda “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida”gi qonun qabul qilindi va unda xususiylashtirish usuli sifatida oldi-sotdi yoki hadya shartnomasini tuzish belgilandi.

Mustaqillikning dastlabki davrida qabul qilingan mazkur qonunda ko‘chmas mulkni sotish orqali xususiylashtirish qoidalari belgilangan edi. Biroq bugungi kunda mazkur qonunning ishlashi va samaradorligi yetarli

[6] Муҳаммадиев А.А. Фуқаролик ҳуқуқи тамойилларининг амал қилиши. – Тошкент: Адолат, 2007. 67-б.
[7] Баратов М.Х. Давлат мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2008. 21-б.

darajada emas.

Bugungi kun xususiylashtirish jarayonlarida, xususan, koʻchmas mulk obyektlarini sotish yoʻli bilan xususiylashtirishni tashkil etishda yangicha yondashuv va yoʻnalishlarni joriy etishni taqozo qilmoqda. Shu sababli ham xususiylashtirish yoʻli bilan koʻchmas mulklarni sotishda investorlar uchun teng sharoitlarni yaratish hamda koʻchmas mulk savdolarining ochiq va oshkoraligini, qonuniyligini ta'minlash bilan birga iqtisodiy samaradorlikka erishishga ham olib keladi.

Davlatga qarashli turar-joylar, maishiy xizmat koʻrsatish korxonalari, bino va inshootlar, ishlab chiqarish korxonalari xususiylashtirilgach, koʻchmas mulkning fuqarolik-huquqiy muomalasini tartibga solish zarurati yuzaga keldi va bu amaldagi Fuqarolik kodeksi orqali ta'minlandi.

Fuqarolik kodeksining 84-moddasiga muvofiq koʻchmas mulkka egalik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqa shaxslarga oʻtishi, cheklanishi va bekor boʻlishi davlat roʻyxatidan oʻtkazilishi kerak. Koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni va u haqda tuziladigan bitimlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazuvchi organ huquq egasining iltimosiga koʻra amalga oshirilgan roʻyxatdan oʻtkazishni roʻyxatdan oʻtkazilgan huquq yoki bitim toʻgʻrisida hujjat berish yoxud roʻyxatdan oʻtkazish uchun taqdim etilgan hujjatga ustxat yozish yoʻli bilan tasdiqlashi shart.

Koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni va u haqda tuziladigan bitimlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazuvchi organ amalga oshirilgan roʻyxatdan oʻtkazish hamda roʻyxatdan oʻtkazilgan huquqlar haqidagi axborotni har qanday shaxsga berishi shart. Kodeksda belgilangan mazkur qoida ommaviylik va oshkoralik prinsiplarini anglatadi. Zero har qanday shaxs koʻchmas mulkka nisbatan huquqlarning kimga tegishli ekanini aniqlash orqali oʻzi tuzayotgan bitimning ishonchliligi va qonuniyligiga amin boʻladi va shu orqali kelajakda vujudga kelishi mumkin boʻlgan nizolarning oldi olinadi. Axborot, roʻyxatdan oʻtkazish qayerda amalga oshirilganidan qat'i nazar, koʻchmas mulkni roʻyxatdan oʻtkazuvchi har qanday organ tomonidan beriladi.

Mamlakatimizda koʻchmas mulkning huquqiy maqomi, uning fuqarolik muomalasida boʻlishini belgilovchi bir qator qonun hujjatlari, jumladan, Fuqarolik kodeksi, Yer kodeksi, Shaharsozlik kodeksi, Uy-joy kodeksi, "Ipoteka toʻgʻrisida"gi qonun, Prezidentning "Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band boʻlgan yer uchastkalarini xususiylashtirish toʻgʻrisida"gi farmoni qabul qilingan. Ularda koʻchmas mulkni sotish bilan bogʻliq munosabatlarni tartibga solishga qartilgan muhim qoidalar belgilangan.

2010-yil 22-dekabrda "Rieltorlik faoliyati toʻgʻrisida"gi qonunning qabul qilinishi bilan koʻchmas mulkni sotish shartnomasini huquqiy tartibga solish sohasida muhim oʻzgarishlar kiritildi. Qonunning 3-moddasi 1-qismiga koʻra, rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslarning koʻchmas mulk obyektlariga va ularga boʻlgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bogʻliq xizmatlarni shartnoma asosida koʻrsatish boʻyicha tadbirkorlik faoliyatidir.

**Rieltorlik faoliyati quyidagi rieltorlik xizmatlarini koʻrsatish orqali amalga oshiriladi:**

- koʻchmas mulk obyektlariga va ularga boʻlgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chogʻidagi vositachilik;
- koʻchmas mulk obyektlarining va ularga boʻlgan huquqlarning savdosini tashkil etish;
- koʻchmas mulk obyektlarini ishonchli boshqarish;
- koʻchmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari.

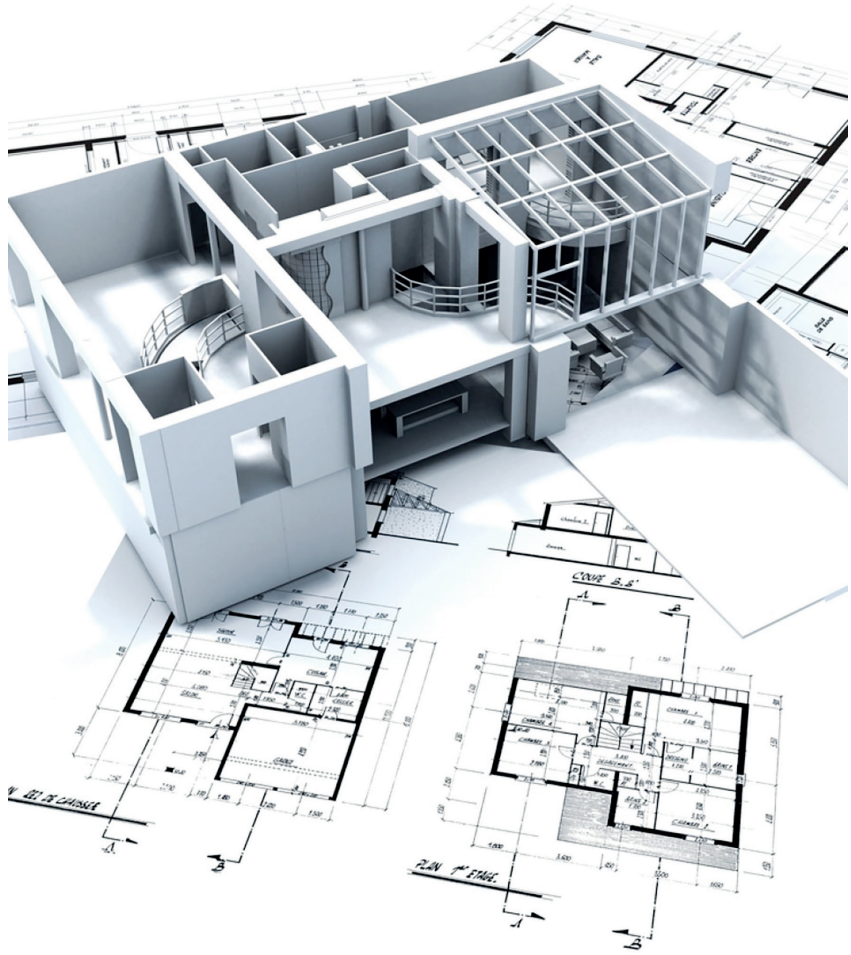


Mazkur qonun koʻchmas mulklar bozori va savdosi sohasidagi munosabatlarni legallashtirish va huquqiy tartibga solish doirasidan chetda qolib ketayotgan ayrim holatlarning qonun ta’sirida boʻlishini ta’minlaydi. Qolaversa, amalda koʻchmas mulk savdosi bilan shugʻullanuvchi koʻplab firma va shaxslarning faoliyatini qonuniylashtirish ham koʻchmas mulkni sotish va sotib olish istagida boʻlganlarning huquq va manfaatlarini himoya qilishga xizmat qiladi.

Koʻchmas mulk instituti sohasini yanada tartibga solish maqsadida 2022-yil 28-noyabrda “Koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazish toʻgʻrisida”gi qonun Prezident tomonidan imzolandi. Qonun rasmiy e’lon qilingan kundan e’tiboran uch oy oʻtgach kuchga kirishi belgilangan. Hujjatning asosiy maqsadi etib koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazish sohasidagi munosabatlarni tartibga solish belgilandi. Qonunning amal qilish sohasi esa koʻchmas mulkning yer uchastkalariga, binolarga, inshootlarga, shu jumladan, qurilishi tugallanmagan obyektlarga, koʻp yillik dov-daraxtlarga, mulkiy majmua sifatidagi korxona turlariga boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazishga nisbatan tatbiq etiladigan boʻldi.

Ushbu qonunning amal qilishi yer osti boyliklariga boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazishga nisbatan tatbiq etilmasligi ham belgilab qoʻyildi.

Shu bilan birga, mazkur hujjatda identifikatsiya qilishga oid ma’lumotlar, kadastr pasporti, koʻchmas mulkka



boʻlgan huquqlarni birlamchi davlat roʻyxatidan oʻtkazish, koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazish, koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarning cheklanishi, koʻchmas mulkni texnik inventarizatsiyadan oʻtkazish, obyektning kadastr raqami, huquqni belgilovchi hujjatlar, huquq egasi kabi tushunchalarga ham toʻxtalib oʻtilgan.

2023-yil 1-martdan boshlab koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatidan oʻtkazishni faqatgina ikki holatda bekor qilish mumkin. Birinchi holatda koʻchmas mulkka boʻlgan huquqlar davlat roʻyxatidan oʻtkazish chogʻida yuzaga keladigan nizolarni sudga qadar hal qilish komissiyasi tomonidan bekor qilinadi. Ikkinchi holatda esa sudning qaroriga koʻra bekor qilinishi mumkin.

Xulosa oʻrnida aytish mumkinki, koʻchmas mulkning fuqarolik muomalasi alohida huquqiy tartibni talab etadigan va koʻchar mulklarga qaraganda maxsus huquqiy mexanizmni taqozo qiladigan holat hisoblanadi va bu boradagi qonun hujjatlarini takomillashtirib borish muhim ahamiyat kasb etadi.

**Akmaljon RAHIMJONOV,**
Oʻzbekiston milliy universiteti
“Fuqarolik jamiyati va huquq ta’limi”
kafedrasi oʻqituvchisi