

ҚУРИЛИШИ ТУГАЛЛАНМАГАН ОБЪЕКТ: ФУҚАРОЛИК МУОМАЛАСИГА КИРИТИШ МАСАЛАЛАРИ (МУАММОЛАРИ)

Абдуқодир Хайдарович ДОНАЕВ

мустақил изланувчи

Ўзбекистон Республикаси Судьялар Олий Кенгаши

хузуридаги Судьялар олий мактаби

Тошкент, Ўзбекистон

Аннотация

Мақолада қурилиши тугалланмаган объектни фуқаролик муомаласига киритишнинг ўзига хос хусусиятлари, ҳозирги кунда уй-жой қурилиши учун инвестиция ёки улуш киритган, аммо уй-жой ҳужжатларини ололмаётган кўплаб фуқароларнинг фирибгарларга алданиб, пулига куйиб қолганлиги ҳолатларининг кўплаб учраши каби масалалар ёритилади. Шунингдек қурилиши тугалланмаган объектнинг ҳуқуқ объектлари тизимида мустаҳкам ўрин эгаллаганлиги, мазкур объектлар билан битимлар тузиш мумкинлиги масаласини ҳал этишга имкон бериши ва уларни ҳуқуқий тартибга солиш генезисига оид ҳозирги кундаги муаммоларга эътибор қаратилади.

Таянч сўзлар: ашёвий ҳуқуқ, фуқаролик муомаласи, фуқаролик ҳуқуқларининг объектлари, қонун чиқарувчи, ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар, топшириш–қабул қилиш далолатномаси, мувофиқлик декларацияси, муаллифлик назорати, шаҳарсозлик ҳужжатлари, мувофиқлик тўғрисидаги хулоса, техник назорат.

НЕДОСТРОЕННЫЙ ОБЪЕКТ: ПРОБЛЕМЫ ВВОДА В ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ

Абдуқодир Хайдарович ДОНАЕВ

независимый исследователь

Высшая школа судей

при Высшем судейском совете Республики Узбекистан

Ташкент, Узбекистан

Аннотация

В статье раскрыты особенности гражданского оборота незавершенного объекта. Потому что есть немало граждан, которые вложили инвестиции или доли в жилищное строительство, но не имеют возможности получить документы на жилье. В то же время есть много людей, которые были обмануты мошенниками и потеряли свои средства. В статье мы уделяем внимание актуальным проблемам связанным с тем, что незавершенный объект занимает прочное место в системе объектов права, позволяет решить вопрос

о возможности заключения договоров с этими объектами, а также о генезисе и их правовом регулировании.

Ключевые слова: имущественное право, гражданский оборот, объекты гражданских прав, законодатель, земельные участки, недра, здания, сооружения, многолетние деревья, акт приема-передачи, декларация о

соответствии, авторский контроль, градостроительная документация, заключение о соответствии, технический контроль.

Ҳозирги кунда Тошкент шаҳри ва вилоятлар марказларида кўплаб қурилиши тугалланмаган объектлар мавжуд. Қайси қурилиши тугалланмаган объектнинг тегишли ҳужжатлари бўлмаса, қайсидир объектларда энди қурилиш бошланган. Шу билан бирга, ушбу қурилиши тугалланмаган объектларнинг кўпчилигига инвестиция ёки улуш асосида фуқаролар пул тикишган. Лекин ҳужжатини ололмаётган ва қурилишга пул тикиб алданганлар кўплаб учрайди. Қурилиши тугалланмаган объект (кейинги ўринларда ҚТО)ларнинг фуқаролик муомаласида бўлиши учун қонунчилик муайян талаблар қўяди ва бу борада албатта у шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини таъминламоғи лозим. Қайд этиш лозимки, фаол фуқаролик муомаласи, ўз навбатида, ҚТО ҳуқуқий режими, легал қурилишни амалга ошириш, ашёвий ҳуқуққа доир қоидаларга амал қилишни талаб қилади.

Фуқаролик кодекси (ФК)нинг 82-моддасига кўра, фуқаролик ҳуқуқларининг объектлари эркин суратда бошқа шахсларга берилиши ёки универсал ҳуқуқий ворислик (мерос қилиб олиш, юридик шахсни қайта ташкил этиш) тартибида ёхуд бошқа усул билан, агар улар муомаладан чиқарилмаган ёки уларнинг муомалада бўлиши чеклаб қўйилмаган бўлса, бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши мумкин. Демак, ҚТО аввало эркин муомалага чиқарилиши учун объектларга қўйилган мезонларга мос бўлмоғи лозим.

Қонун чиқарувчи аввало, кўчмас мулкка доир алоҳида қоидаларни назарда тутди. Хусусан, ФКнинг 83-моддаси кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киришини кўрсатади. Табиийки, ҚТО бу ўринда

фақатгина бино ёки иншоотга мос тушадиган, бироқ тўлақонли бундай ҳуқуқий режимни ололмаган объект ҳисобланади. Бу борада қонунчилик алоҳида талабларни белгилайдики, ушбу талабларни амалга оширмасдан туриб, ушбу объектларнинг эркин муомалада бўлиши имконсиз ёки ўзига хос мураккабликка эга бўлади.

Қайд этиш жоизки, ҳозирги вақтда ҳуқуқни қўллаш амалиётида ҚТО ҳуқуқ объектлари тизимида мустаҳкам ўрин эгаллашга улгурди. Бу мазкур объектлар билан битимлар тузиш мумкинлиги масаласини ҳал этишга имкон берди, дейиш мумкин, Бироқ, ушбу масала узоқ вақт давомида цивилистларнинг диққат марказида бўлганлигини ҳам унутмаслик лозим. Ҳозирги кундаги мавжуд шу каби долзарб муаммоларга эътибор қаратамиз.

Узоқ вақт давомида ҚТОларни ҳуқуқий муносабатларнинг алоҳида объекти сифатида тан олиш мумкинлиги масаласи ҳал этилмай қолган эди. Бундай объектларнинг ўз ўрнига эга бўлиши учун кўплаб ҳуқуқий ва амалий тўсиқлар мавжуд бўлган. Бундай объектлар узоқ вақт давомида ҳуқуқий муомалага киритилмас, уларнинг ҳуқуқий мақоми ҳақида бир қатор баҳслар мавжуд эди.

Амалдаги Фуқаролик кодексининг 83-моддасида ҚТО тушунчасига аниқ изоҳ берилмаган. Кўчмас мулкка доир умумий қоидага мувофиқ, ҚТОлар ер билан мустаҳкам боғланган кўчмас мулк объектлари сифатида кўрилиши, уларни уларнинг мақсадига номутаносиб зарар етказмасдан кўчириш мумкин эмаслиги билан изоҳланади.

Шаҳарсозлик кодексининг 32-моддасига кўра, қурилиши тугалланган объектни фойдаланишга қабул қилиш буюртмачи томонидан тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатларига мувофиқ тўлиқ тайёр бўлганда ва ижро ҳужжатлари, мувофиқлик декларацияси, бажарилган ишларнинг тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатларига мувофиқлиги ва қурилиш-монтаж ишларининг сифати тўғрисидаги хулосалар мавжуд бўлганда амалга оширилади.

Қурилиши тугалланган объектни қабул қилиш пудратчи ва буюртмачи ўртасида имзоланадиган, қурилиши тугалланган объектни топшириш—қабул қилиш далолатномаси билан расмийлаштирилади. Комиссия тузилган ҳолларда, қурилиши тугалланган объектни топшириш—қабул қилиш далолатномаси комиссия аъзолари, буюртмачи, ишлаб чиқувчи, пудратчи ҳамда техник ва муаллифлик назоратини амалга оширувчи шахслар томонидан имзоланади.

Қурилиши тугалланган объектни топшириш—қабул қилиш далолатномаси шакли махсус ваколатли давлат органи томонидан тасдиқланади.

Қурилиши тугалланган объектни қабул қилиш иштирокчиларининг вазифаларига қуйидагилар киради:

қурилиши тугалланган объектнинг тайёрлигини белгилаш ва ҳужжатли тасдиқлаш;

бажарилган қурилиш-монтаж ишларининг тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатларига, шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари талабларига мувофиқлигини баҳолаш;

технологик, муҳандислик ёки бошқа ускуналарни (муҳандислик тизимларини) синовдан ўтказиш;

объектнинг ишга тушириладиган қувватининг (сиғими, ўтказувчанлигининг) шаҳарсозлик ҳужжатларида тасдиқланган кўрсаткичларга мувофиқлигини белгилаш.

Тасдиқланган лойиҳа ечимлари ҳамда шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари бузилишлари аниқланган тақдирда, шунингдек техник ва муаллифлик назоратини амалга оширувчи шахсларнинг салбий хулосалари мавжуд бўлганда буюртмачи (комиссия) пудратчи бузилишларни бартараф этгандан сўнг объектни фойдаланишга қабул қилади.

Қурилиши тугалланган объектни фойдаланишга топшириш ҳудудий инспекция томонидан қурилиши тугалланган объектдан фойдаланиш учун рухсатнома берилиши орқали амалга оширилади.

Қуйидагилар қурилиши тугалланган объектдан фойдаланишга рухсатнома бериш учун асос бўлади:

қурилиши тугалланган объектни топшириш—қабул қилиш далолатномаси;

объектнинг ижро ҳужжатлари тўплами;

пудратчи томонидан берилган мувофиқлик декларацияси;

муаллифлик назоратини амалга оширувчи шахс томонидан берилган бажарилган ишларнинг тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатларига мувофиқлиги тўғрисидаги хулоса;

техник назоратни амалга оширувчи шахс томонидан берилган қурилиш-монтаж ишларининг сифати тўғрисидаги хулоса.

Худудий инспекция томонидан қурилиши тугалланган объектдан фойдаланишга рухсатнома берилган сана объект фойдаланишга топширилган сана ҳисобланади.

Қурилган объектдан қурилиши тугалланган объектни топшириш—қабул қилиш тўғрисидаги тасдиқланган далолатномасиз ва худудий инспекциянинг қурилиши тугалланган объектдан фойдаланиш учун рухсатномасисиз фойдаланишга йўл қўйилмайди.

Мувофиқлик декларациясининг, қурилиш-монтаж ишларининг сифати ва бажарилган ишларнинг тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатларига мувофиқлигини тўғрисидаги хулосаларнинг буюртмачига тақдим этилиши ишлаб чиқувчини, пудратчини, техник ва муаллифлик назоратини амалга оширувчи шахсларни объектни лойиҳалаштириш, қуриш, қабул қилиш ва фойдаланишга топширишда бажарилган ишлар учун жавобгарликдан озод қилмайди.

Буюртмачи қурилиши тугалланган объектни ўз вақтида топшириш—қабул қилиш ва уни фойдаланишга топшириш учун жавобгар бўлади.

Юқоридаги ҳуқуқий нормадан кўринадики, қонун чиқарувчи ҚТО эмас, балки тайёр мулк ҳуқуқининг объекти сифатида тан олишга доир талабларни қўяди, яъни одатдаги шаҳарсозлик нормалари сифатида

кўрилиши мумкин. Фуқаролар иштирок этадиган ҚТОлар, фаол фуқаролик муомаласидаги объектлар борасида аниқлик етишмайди. Ушбу талабларга кўра, табиийки, объект токи ҚТО режимида бўлар экан, талаб қилиш ҳам ноўриндир.

Ҳуқукни қўллаш амалиётига мурожаат қиладиган бўлсак, 2023 йил 21 июль куни Ўзбекистон Президентининг топшириғига асосан Бош вазир Тошкент шаҳрида “Aziya Invest Favorit” МЧЖ томонидан қурилаётган кўп қаватли уй-жойлардаги хонадонларни фуқароларга сотилиши юзасидан келиб чиққан низоли вазият қатнашчиларини қабул қилди.

Масаланинг ечими сифатида уй нархининг 50 фоизини тўлаганларга пулини қайтариб олиб бериш, қўшимча тўлов масаласи кўриб чиқилиши, агар қурилиш материаллари қимматлашиб, нарх-наво индексация бўлган тақдирда, унда уй олиш учун индексацияланган қийматда тўлов қилиш, етмиш-саксон фоиз тўлов қилганлар қолган пулни шу тахлитда тўлаши, бошқа қурувчини олиб келиши, ҳозирги қурувчи бу уйларни қуриб беролмаслиги боис уй учун юз фоиз тўлов қилганларнинг пулини унинг ҳисобидан ундириб олиши, бошқа қурувчи уйларни қуриб битказгач, харажатларини ҳисоб-китоб қилиб, нарх чиқариш, у қурувчига бошқача компенсация қилдириб бериш, фуқаролардан бир сўм ҳам фойда қилмаслик кабилар кўрсатилган [6].

Аввало, юқоридаги масаланинг ечими бўйича давлат органлари, мансабдор шахсларнинг Конституция ва қонун асосида фуқароларни ҳар томонлама қўллаб-қувватлаш, эҳтиёжмандларга ёрдам кўрсатиш, ҳуқуқбузарга нисбатан оғир жиноий-ҳуқуқий санкцияларни қўллаш билан чекланиб қолмасдан, 14 марта судланган муассис [7] ва унинг оила аъзолари мол-мулкнинг хатланиши [8], моҳиятан муаммони ҳал қилишга интилиши алоҳида диққатга сазовор.

Лекин, бу масалага тизимли ёндашиш, ҚТОларнинг ҳуқуқий режимини белгилаш ва фаол фуқаролик муомаласига киритишга доир масала ҳам ҳал қилинмоғи шарт.

Хусусан, моҳиятан ҳуқуқий баҳо берилса, “1513 та хонадондан 1409 таси бўйича фуқаролар билан шартномалар тузилган бўлиб, атиги 260 нафар фуқарога кадастр ҳужжатлари расмийлаштирилиб берилган, холос. Қолган 1162 та хонадон муаммоли бўлиб турибди. Ҳали қурилмаган 104 та хонадонни сотиш бўйича шартнома имзоланмаган. Лекин шундай бўлса-да, ушбу хонадонларнинг 73 таси банк балансига олиниб, сотилиб кетилган. 10 таси банкда гаровда турган” [9]. 1 минг 106 нафар фуқародан 321 таси (29 %) шартномада кўрсатилган сумманинг 100 фоизини, 202 нафари (18 %) 70 фоиздан юқори қисмини, 298 нафар (27 %) фуқаро 50 фоиздан – 70 фоизгача қисмини, 228 нафар (21 %) фуқаро 30 фоиздан – 50 фоизгача бўлган қисмини, 51 нафар (5 фоиз) фуқаро 30 фоизгача бўлган қисмини тўлаган. 6 нафар фуқаро умуман пул тўламаган [10]. Қурилиш ишларининг давоми “O‘zshahar qurilish invest” ИК, “Yangi zamon” МСНЖ, “Gold step invest” МСНЖ каби фирмалар томонидан давом эттирилиши режалаштирилган.

Юқоридагилардан кўринадикки, мазкур низода ҚТО мавжуд. Унинг муайян қисми қуриб битказилган ва у мулкый ҳуқуқ объекти сифатида фуқаролик муомаласида иштирок этмоқда. Масалан, бошқа фирмалар олдинги қурилган объектда қурилишни давом эттиради, муайян қисмга нисбатан мулкый ҳуқуқлар аввалдан мавжуд, бироқ қурилиш охирига етмаганлиги сабабли ўз ҳуқуқларини амалга ошириш имкониятига эга эмас.

Бу ўринда мажбурият фақат ФКда назарда тутилган асосларга – шартнома, зарар етказишдан, кондикциядан келиб чиқиши эътибордан четда қолмаслиги зарур. Шартнома мажбурияти маълум даражада иккига бўлиниши мумкин. Бунда объектнинг бир қисмини ҳуқуқбузар қуриб бўлган, унинг қолган қисмини эса, янги контрагент қуриб охириги етказди ва мулкый манфаат таъминланиши учун шароит юзага келади.

Шуни таъкидлаш муҳимки, ҚТО фойдаланишга топширилгунига қадар алоҳида кўчмас мулк объекти сифатида тан олинади, лекин унда бошқа объектларни қуриш имконияти бўлмайди. Масалан, қурилаётган бинода жойлашган яна алоҳида хоналар ҚТОлар сифатида тан олинмайди.

2023 йил 1 мартдан бошлаб Россия Федерацияси Фуқаролик кодексига кўчмас мулкнинг мақоми ва унга бўлган мулк ҳуқуқини тартибга солиш билан боғлиқ ўзгаришлар кучга кирди. Ушбу ўзгаришлар моддий ҳуқуқ ислоҳоти доирасида қабул қилинган бўлса-да, улар аввал ўйланганидек кенг қўлланли бўлмаганлигини мутахассислар қайд этишган.

Амалдаги фуқаролик қонунчилиги (РФ ФК, Ер кодекси ҳам) ҳанузгача ер участкалари ва уларда жойлашган бинолар, иншоотлар, тузилмаларни алоҳида-алоҳида фуқаролик ҳуқуқи объектлари сифатида кўрсатади ва бу ўзига хос дуплицитет ғояси ҳисобланади ҳамда ушбу объектларнинг боғлиқлигини кўрсатиш учун ер участкаси ва унда жойлашган объект тақдирининг бирлиги принципи қўлланилади.

Бу принципга кўра, ер участкалари ва уларда жойлашган иншоотлар фуқаролик ҳуқуқида алоҳида ҳуқуқ объектлари сифатида қаралса-да, уларнинг ҳуқуқий тақдири бир-бирига боғлиқ бўлиб, бинонинг ёки иншоотнинг ер участкасидан ажралиши мумкин эмас. Бу ҳуқуқий тартибга солиш кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар ва мулк ҳуқуқи масалаларини ҳал этишда муҳим аҳамиятга эга.

Бироқ, ҳуқуқ назарияси нуқтаи назаридан бу тизимнинг асосий танқидчиларидан бири Р.С.Бевзенконинг фикрича, бундай қарорнинг сабаби тарихий воқеаларда ётади, 1990 йиллар ўрталарида ер участкаларини хусусий мулк объекти сифатида тан олишга кескин қаршилик бу ҳолатга сабаб бўлган. Бу қаршилик шуни келтириб чиқардики, ер участкалари билан хусусий ҳуқуқий муомалани тартибга солувчи нормалар амалда тўсиб қўйилди ва фақат анча кейин, Ер кодекси қабул қилиниши билан бир вақтда кучга кирди» [2].

Юқоридаги муҳокама қилинаётган қонун ҳужжати мазмунига кўра, ҚТО кўчмас мулк сифатида давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб кўчмас мулк объекти деб ҳисобланади ва у ер участкасининг таркибий қисми бўлади, қуйидаги ҳолатлар бундан мустасно: «Агар шахс давлат ёки муниципал мулкка тааллуқли бўлган ер участкасининг мулкдори ёки

чекланган ашёвий ҳуқуқларга эга бўлмаса ва мазкур ер участкасига шартнома асосида эгалик қилаётган бўлса, у тегишли органга ҚТОга нисбатан мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш учун ариза билан муурожаат қилишга ҳақли. Бу ҳолатда қурилиш қонун талабларига мувофиқ амалга оширилган бўлиши ва тегишли бино ёки иншоот яратиш ишларининг камида ярмидан кўпроғи бажарилган бўлиши керак. Бундай ҳолатда ер участкасига нисбатан шартномага асосланган ҳуқуқ тугашидан уч йил ичида ҚТОга бўлган мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш учун ариза берилади. Мазкур муддат ўтгач, давлат органининг аризасига биноан, ҚТО ер участкасининг таркибий қисми сифатида ягона давлат кўчмас мулк реестрига киритилади» [11].

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Мулк ҳуқуқининг дахлсизлигини ишончли ҳимоя қилиш, мулкый муносабатларга асоссиз аралашувга йўл қўймаслик, хусусий мулкнинг капиталлашув даражасини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2022 йил 24 август ПФ–198-сон Фармони қабул қилинди. Унга кўра, суд томонидан тураржойга нисбатан инсофли эгалловчи деб топилган жисмоний шахсдан ушбу тураржойни унга нисбатан мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб, уч йил ўтгач натура шаклида талаб қилиб олишга бўлган тартиблар, талаблар ва чекловлар 2022 йил 1 сентябрдан бошлаб бекор қилиниши белгиланди. Бу ўринда айнан уч йил ичида кадастр реестрига киритиш оммавий-ҳуқуқий нуқтаи назардан муҳим.

Бугунги кунда суд амалиётида айрим объектларни кўчар ёки кўчмас мулк сифатида тан олиш бўйича яқдил фикр мавжуд эмас (масалан, асфальт йўллар, деворлар, стадионлар, қозонхоналар ва бошқалар). Фикримизча, барча ҳуқуқ тармоқлари учун ишлайдиган ягона ва универсал кўчмас мулк белгиларини яратиш вазифасини бажариш мумкин эмас, деган хулоса аслида нотўғри. Қўлланиладиган ҳуқуқий воситалар ҳар бир ҳолатга боғлиқ бўлиб, мураккаб фуқаролик муомаласидаги турли объектларга доир муносабатларни тўғри тартибга солиш учун зарур.

Шу боис, қонунчиликда “қурилиши тугалланмаган объект” тушунчаси аниқ белгиланмаган ва бундай объектнинг “туғилиши вақти” ва уни бошқа фуқаролик ҳуқуқи объектларидан ажратиб турадиган аниқ белгиларни аниқлайдиган мезонлар ҳам йўқ. Бу ҳуқуқий ноаниқлик суд амалиётида турли хил баҳс ва тушунмовчиликларга сабаб бўлиши мумкин.

Суд амалиётига мурожаат қиладиган бўлсак, 2020 йил 11 мартдаги маъмурий суд қарорида кўрсатилганидек, фуқаро М.Ш.нинг мурожаати кўриб чиқилганидан сўнг, унга шаҳарсозлик ва тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишга рухсат берилган. Фуқарога 700 квадрат метр ер участкасида битта тураржой биноси қуришга рухсат берилган бўлиб, бу ер участкаси унинг фойдаланишида бўлган. Қолган умумий фойдаланишдаги ер майдони эса замонавий спорт майдончалари (масалан, футбол, баскетбол, волейбол ва теннис майдончалари), шунингдек, гимнастика майдони ва ёш болалар учун ўйин майдони жойлаштириш учун мўлжалланган бўлган.

Бироқ бу жараёнда бир муҳим жиҳат назардан қочирилган: Қўқон шаҳар ҳокимияти томонидан 2011 йил 7 июлда (№ 743) қабул қилинган ер участкасини ажратиш тўғрисидаги қарор бекор қилинган бўлган ва бу ер участкаси ҳозирги вақтда М.Ш.га тегишли эмас. Шу сабабли, қарор суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилган [5].

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сон қарорининг 9-бандига кўра, никоҳ вақтида, яъни биргаликдаги турмуш даврида эр-хотин томонидан қурилган ёки қонунда белгиланган асослар билан қўлга киритилган уй, бу уйни қуриш учун ер участкаси улардан қайси бирига ажратиб берилганлигидан, уйни мулк қилиб олиш тўғрисидаги шартномада улардан қайси бирининг номи кўрсатилганлигидан ва уй кимнинг номига рўйхатдан ўтказилганлигидан қатъи назар, уларнинг умумий биргаликдаги мулки ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси ФК 212-моддасининг тўртинчи қисми талабига кўра, иморат қурилган ер участкасининг мулкдори бўлган, унга умрбод мерос сифатида эгалик қилаётган, доимий эгалик қилаётган ва фойдаланаётган шахснинг ҳам ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан эътироф этилиши мумкин. Бу ҳолда иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи эътироф этилган шахс иморат қурган шахснинг харажатларини суд белгилаган миқдорда қоплайди.

Судлар шуни эътиборга олишлари лозимки, Ўзбекистон Республикаси ФК 212-моддасининг тўртинчи қисмига мувофиқ, назарда тутилган иморат қурилган ер участкасининг мулкдори бўлган, унга умрбод мерос сифатида эгалик қилаётган, доимий эгалик қилаётган ва фойдаланаётган шахс билан ушбу ер участкасида ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс ўртасида низо мавжуд бўлгандагина ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш ҳақидаги даъво судда кўришга тегишли бўлади (25-банд).

Юқоридаги Пленум қарорида ҚТОнинг ҳуқуқий мақомига доир тушунтиришлар берилмаган. Ер участкасига нисбатан ҳуқуқлар гарчи чекланган ашёвий ҳуқуқ бўлиб, уларга нисбатан умумий мулк режими жорий қилинсада, устидаги ҚТО ҳуқуқий режими, унга нисбатан ҳуқуқларни амалга ошириш, ҳуқуқлар тақсимланиши ёки тақсимланмаслигига доир масала ҳал қилинмаган.

Фуқаролик ишлари бўйича Фарғона вилоят апелляция судида 2020 йил 11 августда фуқаролик низоси кўриб чиқилган. Даъвогар Н.Топиволдиевнинг апелляция шикоятда ва апелляция инстанциясининг суд мажлисидаги тушунтиришларида низоли уйни 2014 йилда нотариусда сотиш ва тасарруф қилиш бўйича розилик берганлиги кўрсатилган. Шунингдек, мазкур розилик аризаси бошқа умумий мулклар келишув асосида унга қолдирилиши эвазига тузилмаганлиги таъкидланган. Жавобгар уйни сотмаганлиги сабабли, даъвогар уйни бўлишга даъво қўзғатган. Иш кўрила бошлаган вақтда жавобгарнинг ака-укалари уй бўйича ҳоким

қарорини ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисида даъво аризаси берган, лекин уларнинг даъвоси рад қилинган. Кейинчалик даъвогарнинг умумий мулкни бўлиш ҳақидаги даъвоси кўрмасдан қолдирилган.

Даъвогар 2014 йилда тўй қилмоқчи бўлганида, SPARK автомашинаси турмуш давомида орттирилганлиги туфайли турмуш ўртоғининг розилиги керак бўлганлигини, шу пайтда жавобгар уйни сотишга розилик хатига имзо қўйишини шарт қилиб, унга автомашинани олди-сотди шартномасига имзо қўйиб беришини айтиб, шарт қўйганлигини билдирган. Шу сабабли, даъвогар уйни сотиш бўйича розилик хатига имзо қўйган.

Шунингдек, низоли уйдан ташқари қуйидаги бошқа мулклари ҳам бўлган: Фарғона шаҳридаги ЦУМ биноси, Фарғона шаҳар “Жўйдам” МФЙда жойлашган “TERRA NOVA” хусусий мактаб биноси, автомобилларга бензин қўйиш шаҳобчаси, ғишт ишлаб чиқариш заводи ва бошқа мулклар.

Аммо даъвогар фақатгина низоли уйни бўлиш ҳақида даъво қилаётганлигини билдирган. Ҳозирда жавобгар мазкур низоли уйда бошқа турмуш ўртоғи билан яшаб келаётганлиги таъкидланган. Даъвогарнинг маълум қилишича, аввалги суд ҳал қилув қарори қонуний кучга эга бўлган пайтда ўз улушига ажратилган уйнинг қисми учун кадастр ҳужжатлари тайёрланган. Даъво қилиш муддати 2016 йил 22 декабрдан бошлаб ўтган, чунки шу даврда жавобгар уйни пул олмасдан унга бегоналаштиришга уринганлигини билиб даъво қўзғатган [4].

Бундан кўринадики, ер участкасида жойлашган турли қурилишлар, шу жумладан, ҚТО ҳам кўчмас мулк бўлиб, унинг ҳуқуқий мақоми ва уни тасарруф қилиш масалалари умумий мулкка нисбатан қўлланадиган умумий қоидаларга боғлиқ бўлиши мумкин. Мазкур ишда ҚТОларга хос бўлган ҳудудий ва мулкীয় муаммоларни назардан кечириш мумкин. Масалан, ҚТО бўлганда, ер участкалари ва қурилаётган бинолар ўртасидаги ҳуқуқий боғлиқлик ва уларни сотиш ёки тақсимлашдаги қонунчилик асослари айнан шундай мураккабликлар келтириб чиқаради.

Яна бошқа бир суд амалиётида ердан самарали фойдаланиш ва давлат-14-сон шериклик шартлари тўғрисидаги қонунчилик қоидалари марказий ўринни эгаллайди. Фуқаро Магмуровга ер ажратилиши давлат ва хусусий сектор ўртасидаги шерикликни ривожлантиришни кўзлаган, аммо жавобгар бу шартларни бажармаган. Прокуратура ер участкасини давлат захирасига қайтаришни талаб қилган бўлса-да, суд жараёнида жавобгарнинг фаолияти ва ер участкасидан фойдаланиш шартлари юзасидан етарлича далиллар кўрсатилмаган, шунинг учун суд даъвои қондиришни рад этган.

Демак, ҚТОлар ҳам ер участкалари каби, агар белгиланган тартибда қурилиш ишлари амалга оширилмаса ёки мулк хуқуқлар расмийлаштирилмаса, ердан фойдаланиш ёки унинг самарадорлиги тўғрисидаги баҳсларга сабаб бўлиши мумкин. ҚТОлар бўйича битимлар ёки мажбуриятлар бажарилмаганда ҳам шунга ўхшаш низолар пайдо бўлиши мумкин. Бундай ҳолларда, давлат ер участкалари ва қурилишлар устидан назоратни кучайтириб, самарали фойдаланишни таъминлаши лозим.

Таъкидлаш жоизки, суд амалиётида ҚТОлар билан битимлар тузиш учун қуйидаги асосий шартлар мавжуд. Ушбу шартлар ҚТОларнинг алоҳида хуқуқий мақомини белгилашда муҳим аҳамият касб этади ва ер участкалари билан узвий боғлиқликдан ташқари, объектларнинг хуқуқий алоқасини аниқлашга хизмат қилади.

1. Давлат рўйхатидан ўтказиш зарурати: ҚТОлар билан битимлар тузиш учун энг муҳим талаб бу – ушбу объектга мулк хуқуқининг давлат рўйхатидан ўтказилиши. Яъни, ҚТО фақат давлат томонидан мулк хуқуқи расмийлаштирилганидан кейин кўчмас мулк сифатида тан олинади.

2. ҚТОнинг ер участкалар билан боғлиқлиги: суд амалиётида умумий нуқтаи назарга кўра, ҚТО, ер участкаси билан фактик боғлиқ бўлса ҳам, унинг мулк хуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилмагунига қадар кўчмас мулк объекти деб ҳисобланмайди. Бу суд ва хуқуқни қўллаш амалиётида катта аҳамиятга эга, чунки мулк хуқуқини тўғри расмийлаштириш битимларни қонуний ва асосли қилишнинг асосий шартларидан биридир.

3. ҚТОнинг алоҳида ҳуқуқий режими: ҚТОларни кўчмас мулк сифатида тан олиш учун улар белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши зарур. Шунингдек, объектнинг ер участкасидан ажралиши ёки унга узвий боғлиқлиги ҳал этилган бўлиши керак. Бу ерда ҚТОнинг алоҳида ҳуқуқий объекти сифатида аниқ белгиларга эга бўлиши муҳим аҳамиятга эга.

Демак, ҚТОлар билан ҳар қандай битим тузишнинг ҳуқуқий асоси унинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги ва ер участкаси билан боғлиқликдаги ҳуқуқий алоқасига боғлиқ. Бу суд амалиётидаги битимлар ва фуқаролик ҳуқуқий муносабатларни тартибга солиш учун муҳим ҳисобланади.

ҚТОга нисбатан ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишнинг умумий тартибидан фарқ қилмайди. Айрим ўзига хос хусусиятлар ҚТОларга нисбатан улушли иштирок шартномалари тузилган ҳолларда мулк ҳуқуқини рўйхатдан ўтказишда намоён бўлади.

ҚТО бошқа фуқаролик ҳуқуқи объектларидан (аввало, қурилиши тугалланган объектдан) асосан уни фойдаланишга қабул қилиш учун рухсат йўқлиги билан фарқ қилади. Ҳуқуқий адабиётларда ушбу мезон кўплаб тадқиқотчилар томонидан кўриб чиқилган ва муаллифга кўра, бу мезон ўринли. Кўпинча, ушбу мезонга қўшимча равишда объектни кадастр рўйхатига олиш мезони ҳам кўрсатилади. Бу мезон ҳам ҚТО билан битимлар тузиш жараёнида муҳим аҳамиятга эга. ҚТО, агар ушбу объект бўйича бажарилган ишлар уни алоҳида кўчмас мулк объекти сифатида аниқлаш имконини берса, кадастр рўйхатига қўйилиши мумкин.

Д.В.Некрестьянов фикрича, амалдаги қурилиш пудрати шартномасига асос бўлган объектлар ҳам “қурилиши тугалланмаган объектлар” деб тан олинади, аммо улар мажбуриятлар ҳуқуқи йиғиндиси сифатида бошқа ҳуқуқий режимга эга [3]. Ушбу ёндашувда олдин таъкидланган зиддият сақланиб қолади: бир ҳуқуқий тушунча доирасида табиий хусусиятлари ва ҳуқуқий режими турлича бўлган икки турдаги объектлар бирлаштирилади.

Шу билан бирга, юридик фикция қўлланилади, яъни ҚТО қурилиш пудрати шартномаси тугагунга қадар “ашё” сифатидаги хусусиятларга эга бўлмайди.

Д.В.Некрестьяновнинг бу фикрига қўшилиш мумкин, чунки бундай юридик фикция манфаатли эмас ва қурилиш материалларининг қай тарзда ва қайси шароитларда ҚТОга айланишини аниқлаш имконини бермайди (вақт оралиғидан ташқари). Бунда қурилиш материаллари қайси босқичда кўчмас мулк ёки ҚТОга айланишини тушунтириш қийин бўлади.

Бундан ташқари, ҚТО нисбатан ҳуқуқ рўйхатдан ўтказилганидан сўнг (масалан, гаровга қўйиш ёки иқтисодий сабаблар туфайли қурилиш тўхтатилган даврда), мулкдор, одатда, қурилишни қайта бошлайди. Янги қурилиш пудрати шартномаси тузилганидан кейин ҳам ҚТО ўзининг кўчмас мулк мақомини йўқотмайди. Амалиётда ҚТО банк кредитига ипотекага расмийлаштириш мақсадида кўчмас мулк сифатида рўйхатдан ўтказилган ҳолатлар мавжуд. Қурилиш жараёни давомида объектнинг параметрлари, жумладан, тайёргарлик даражаси ўзгариб туради ва ушбу ўзгаришлар давлат реестрига киритилиб, кейинчалик судда далил сифатида қўлланилиши мумкин. Яъни амалдаги қурилиш пудрати шартномаси мавжудлиги объектив мезон ҳисобланмайди ва ҚТОнинг табиий хусусиятларини ҳисобга олмайди.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, қурилаётган иншоотни ҚТО сифатида тавсифлашга имкон берувчи қуйидаги объектив белгиларни ажратиб кўрсатиш мумкин:

- капитал қурилиш хусусиятига эгаллиги;
- қурилиш жараёни тугалланмаганлиги;
- фундамент қуриш ишлари якунланганлиги;
- объект ўз мавжудлигини тугатиб, лойиҳага кўра эксплуатация қилиш имконияти пайдо бўлган пайтда бино ёки иншоотга айланиши.

В.А.Алексеев фикрича, ҚТО – бу капитал қурилиш объекти бўлиб, лойиҳага кўра унинг эксплуатация қилиниши қурилиш жараёни тугалланмаганлиги сабабли имконсиз бўлади, унинг вужудга келиши

фундаментни қуриш ишларини тўлиқ якунланиши, реконструкцияда эса, қурилиш конструкцияларини ўзгариши билан боғлиқ [1].

Юқоридагилардан келиб чиқиб айтиш мумкинки, ҚТОни фуқаролик муомаласига киритиш ҳуқуқий амалиётда ўзига хос аҳамият касб этади. Бундай объектларнинг мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилиши уларни кўчмас мулк сифатида тан олишнинг асосий шарти бўлиб, қурилиши тўхтатилган ёки ҳали тугалланмаган объектлар билан битимлар тузиш имкониятини беради. Давлат рўйхатидан ўтказиш ва объектнинг кадастрга қўйилиши унинг алоҳида кўчмас мулк сифатида ҳуқуқий муомалада иштирок этишини таъминлайди. Шу сабабли, ҚТО фақат давлат рўйхатидан ўтказилганидан кейингина фуқаролик муомаласига тўлиқ киритилиши мумкин.

ҚТОни фуқаролик муомаласига киритишнинг яна бир муҳим жиҳати бу унинг ипотека шаклида қўлланилишига оид масаладир. Агар ҚТО муайян иқтисодий сабабларга кўра тўхтатилган бўлса ҳам, унинг ҳуқуқий мақоми сақланиб қолади ва у ипотекага қўйиш ёки бошқа молиявий битимларни тузишда фойдаланилади.

ҚТОни фуқаролик муомаласига киритиш унинг капитал қурилиш сифатидаги белгиларга мос келиши ва фундамент ёки асосий қурилиш ишлари якунланган бўлиши билан боғлиқ. Объектни тўлиқ фойдаланишга топшириш учун лойиҳага мувофиқ бўлиши ва қурилиш жараёни тўлиқ тугалланиши керак бўлса-да, у давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб алоҳида мулк сифатида муомалага киритилиши мумкин. ҚТО фуқаролик муомаласида фаол қўлланилиши муҳим аҳамиятга эга. Уларнинг ҳуқуқий режимини аниқлаш ва рўйхатдан ўтказиш фуқаролик ҳуқуқи доирасида турли битимларни тузишда муҳим рол ўйнайди.

ҚТО фуқаролик муомаласида бўлиши албатта, субъектив ҳуқуқ соҳибига ўзи иштирок этадиган фуқаролик-ҳуқуқий муносабатда ўзига хос барқарорлик, ишонч, манфаат бахш этиши билан бирга, контрагентлар манфаатини ҳам таъминлашга хизмат қилади. Бу борада ҳуқуқни вужудга

келтирувчи (секундар ҳуқуқ), олди-сотди, мажбуриятлар бажарилишини таъминлаш (ипотека) битимларини тузиш мумкин.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР:

1. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей. М., 2018. С.126-155.
2. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками [Электронное издание]. М.: М-Логос, 2017.
3. Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. 24 с.
4. Фукаролик ишлари бўйича Фарғона вилоят апелляция судида 2020 йил 11 августдаги ажрими. Асосий иш № 2-1504-2003/634. Апелляция иши № 3-271/20.
5. Юлдашев Б. Маъмурий тартиб таомиллар амалда қўллинилмақдами? //Одил судлов. 2021. №8. 30-б.
6. <https://kun.uz/kr/news/2023/07/21/prezident-hech-kimni-tashlab-qoymaydi-bosh-vazir-uy-joy-muammosiga-uchraganlar-masalasida-yechimlarni-aytdi#!>
7. <https://www.gazeta.uz/oz/2023/08/07/aziya-invest-favorit/>
8. <https://daryo.uz/k/2023/08/05/aziya-invest-favorit-chuv-tushirgan-fuqarolarga-kop-qavatli-uylarni-qurish-uchun-bektemirdan-yer-ajratish-taklif-etildi>
9. <https://www.gazeta.uz/oz/2023/08/07/aziya-invest-favorit/>
10. <https://uzreport.news/society/aziya-invest-favorit-olati-buyicha-jabr-kurgan-fu-arolarga-bektemir-tumanida-yangi-domlar->
11. <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf/>