



**Уй-жой қурилишида улуш киритиш йўли билан иштирок этиш
тўғрисидаги шартноманинг ўзига хос хусусиятлари**

Абдусаматов Нурулло Қобилжон ўғли

Ўзбекистон Республикаси Судялар олий

кенгаши ҳузуридаги Судялар олий мактаби

Фуқаролик ҳуқуқи кафедраси кабинет мудири

Аннотация: Уй-жой қурилишида улуш киритиш йўли билан иштирок этиш тўғрисидаги шартнома, инвесторлар ва қурилиш ташкилотлари ўртасидаги ҳуқуқий муносабатларни ифодаловчи муҳим ҳужжатдир. Мақолада шартноманинг асосий элементлари, яъни молиявий шартлар, қатнашувчиларнинг мажбуриятлари, қурувчиларнинг ҳуқуқлари ва улушларнинг тақсимланиши кўриб чиқилади. Шунингдек, муаммолар ва ихтилофларнинг олдини олиш учун аниқлик ва шаффофликнинг аҳамиятига ҳам эътибор қаратилади. Ушбу мавзу қурилиш соҳасидаги муносабатларнинг самарадорлигини оширишда муҳим аҳамиятга эга.

Калит сўзлар: шартнома, улуш киритиш, инвестор, қурилиш ташкилотлари, улуш киритиш орқали қурилиш, қурувчи.

Маълумки уй-жой инсон учун табиий ҳуқуқлардан бири бўлган яшаш ҳуқуқини таъминловчи муҳим объект ҳисобланади. Замонавий кишилик жамияти ҳар бир инсон яшаш ва умр кечириши учун муайян бошпанага эга бўлишини ўзига хос ахлоқ қондаси сифатида қабул қилади. Шу маънода айтиш мумкинки, уй-жой мол-мулк объекти сифатида инсон эҳтиёжлари учун муҳим аҳамиятга эга бўлганлиги сабабли ҳам унга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлиш ҳар доим ижтимоий-ҳуқуқий мулк муносабатлар тизимида алоҳида ўрин эгаллаган. Бинобарин, И.Б.Зокиров таъкидлаганидек, уй-жой эгаси бўлиш ёки бўлмаслигига



қараб, кишиларнинг жамиятдаги мавқеи, аниқроғи ижтимоий-иқтисодий мақоми вужудга келган.[1]

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 47-моддасида, ҳар ким уй-жойли бўлиш ҳуқуқига эгаллиги ҳамда давлат уй-жой қурилишини рағбатлантиради ва уй-жойга бўлган ҳуқуқнинг амалга оширилиши учун шарт-шароитлар яратиши кўрсатилган.

Сўнгги йилларда аҳолини уй-жой билан таъминлаш соҳасига давлат сиёсати даражасида эътибор қаратилмоқда. Бинобарин, қурилиш ишлари ривожланиб, бунёдкорлик кўлами йилдан йилга кенгайиб бормоқда.

Бу эса ўз навбатида соҳага янги муносабатлар кириб келишини, уларни тартибга солиш ва қонунчиликни такомиллаштиришни тақозо этади.

Маълумки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 27.05.2020 йилдаги «Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида»ги ПҚ-4732-сон қарори қабул қилинди. Ушбу қарор билан кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш тўғрисидаги Низом тасдиқланди, унда биноларни қуриш ҳамда улушдорларнинг маблағларидан фойдаланиш тартиби белгиланган.

Мазкур Низомда улуш киритиш асосида қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги шартномага — кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш бўйича қурувчи ва улушдор ўртасидаги муносабатларни тартибга солувчи ҳамда мазкур Низом талабларига мувофиқ ҳисобга қўйилган ёзма шаклдаги битим деб тариф келтирилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 353-моддасига шартнома тушунчасига тариф берилган бўлиб, унга кўра, икки ёки бир неча шахснинг фуқаролик ҳуқуқлари ва бурчларини вужудга келтириш, ўзгартириш ёки бекор қилиш ҳақидаги келишуви шартнома дейилади.

Фуқаролик доктринасида улушли қурилишда иштирок этиш шартномасининг тушунчаси, моҳияти ва ҳуқуқий табиати тўғрисида турли хил фикрлар билдирилган.



Лекин, улуш киритиш орқали қурилишда иштирок этиш шартномасининг таърифини таклиф қилишдан олдин, ушбу шартноманинг хусусиятлари ҳақида сўз юритиш мақсадга мувофиқ бўлади.

Моҳияти нуқтаи назаридан, улуш киритиш орқали қурилишида иштирок этиш шартномаси мустақил, икки томонлама ва ҳақ эвазига тузиладиган шартнома сифатида тавсифланади, бу бошқа шартномалардан сезиларли даражада фарқ қилади.

Е.А.Киндеева, М.В.Петрухин, И.И.Харитошин ўрганилаётган шартноманинг қуйидаги асосий хусусиятлари таъкидлашган[2]:

1. Махсус предметли эканлиги. Бундай шартноманинг тарафлари ер участкасига эгалик қилувчи ёки ижарага олган, улушли қурилиш иштирокчиларининг маблағларини жалб қиладиган ва ушбу участкада кўп қаватли уй ёки бошқа кўчмас мулк объектини қурадиган қурувчи - юридик ёки жисмоний шахсдир ҳисобланади. Бундан ташқари, кўчмас мулк қурилишига моддий ресурсларни сарфлайдиган ва улуш олиш ҳуқуқига эга бўлган, маблағ йиғадиган ва шу билан қурилаётган объектда улуш олиш ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс улушли қурилишнинг иштирокчиси бўлиши мумкин. Шу билан бирга, шахсларнинг кўплиги улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этишнинг асосий хусусиятидир.

2. Ташкилотлар ва фуқаролар томонидан кўп қаватли уйлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини қуришда маблағ йиғишнинг мақсади. Белгиланган жалб қилиш мақсади ушбу шартномалар тизимини, масалан, биринчи навбатда кредит ажратиш орқали фойда олиш мақсадида маблағларни жалб қиладиган ва уларни кейинчалик жойлаштириш учун банк ёки бошқа кредит ташкилотлари томонидан тузиладиган шартномалардан ажратиб туради.

3. Қурувчининг мажбурияти нафақат кўчмас мулк объектини қуриш, балки унинг бир қисмини шартнома шартлари асосида ҳар бир улушдорга топширишдир.



4. Предметнинг ўзига хос хусусияти, яъни унинг ҳаракат доираси чекланган. Бу шуни англатадики, предмет асосида фақат турар-жой ва турар-жой бўлмаган бинолардан иборат биноларни қуриш мумкин.

5. Қурувчининг улушдор олдидаги дастлабки мажбуриятлари рўйхати, уларнинг бажарилиши мажбурий ва келажақда тарафлар ўртасида улушли қурилишда иштирок этиш шартномасини тузишнинг асосий шarti ҳисобланади.[3]

(Шундай қилиб, шартнома муносабатларини бошлаш учун қурувчи қурилишни бошлаш учун қурилиш рухсатномасини олиши, қурилаётган объект лойиҳаси декларациясини эълон қилиши, шунингдек, қурилиш амалга ошириладиган ерга эгалик ёки ижарага бўлган ҳуқуқини белгилаши керак бўлади)

6. Шартноманинг заиф томони сифатида улуш киритиш орқали уй-жой қурилиши иштирокчиларининг, биринчи навбатда улушдорларнинг ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш бўйича бир қатор ёрдамчи чора-тадбирлар белгиланган.[4]

Д.А.Соболевнинг фикрига кўра, қурилишда улушли иштирок этиш шартномасининг мустақиллигини кўрсатувчи белгилар мавжудлиги улуш киритиш орқали қурилишда иштирок этиш шартномаси мустақил шартнома сифатида кўриб чиқиши керак.[5]

Бошқа томондан, Д.А.Соболев А.А.Левиннинг улуш киритиш орқали қурилишида иштирок этиш шартномасини мустақил шартнома тури сифатида белгилашга имкон берадиган қуйидаги белгиларни кўриб чиқиш тўғрисидаги фикрига қўшилади[6]:

- шартномада махсус субъектлар борлиги - қурувчи ва улушли қурилиш иштирокчиси;
- қурувчи томонидан аниқ мақсадли кўп қаватли уйларни қуриш (яратиш) учун маблағ жалб қилиниши;
- шартнома предмети;
- шартномавий мажбуриятларнинг махсус мазмунидалиги - тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари.



А.Н. Кайль[7] шартноманинг қуйидаги олтита белгисини келтиради:

1) шартноманинг муайян иштирокчиси учун улушли қурилиш объекти сифатида шартнома иштирокчисига бериладиган турар-жой ва нотурар жой бинолари деб тан олинади; шартнома предмети кўчмас мулк объектининг бир қисми бўлган алоҳида белгиланган объектдир;

2) улушли қурилиш объектини қуриш (яратиш) мажбуриятини бажариш, унинг бир қисми бўлган ва унинг ташқарисида мавжуд бўлмаган бутун кўчмас мулк объектини қуриш (яратиш) мажбуриятини бажармасдан амалга оширилмайди;

3) улушли қурилишида иштирок этиш (яратиш) - бу улушли қурилиш иштирокчининг мулк ҳуқуқи пайдо бўлишининг дастлабки усули;

4) шартноманинг мазмуни томонларнинг ўзаро ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳисобланади;

5) шартнома тарафлари қурувчи ва улушли қурилишнинг иштирокчиси ҳисобланади;

6) шартнома тарафлари турли мақсадларга эга: қурувчи фойда олишдан манфаатдор, бунинг учун у қурилишни таъминлаш бўйича фаолиятни амалга оширади, улушли қурилиш иштирокчисининг мақсади шартномада белгиланган улушли қурилиш объектига эгалик ҳуқуқини олишдир.

О.Г.Ершов улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномасининг ўзига хос хусусиятларини қуйидагича белгилайди[8]:

- жисмоний ва (ёки) юридик шахслар (улушдорлар) кўчмас мулк объектини қуриш учун шахсий ёки қарз маблағларини бино ёки иншоот шаклида қурувчига ўтказадилар;

- қурувчи қурилишни ўзи ёки бошқа шахсларни жалб қилган ҳолда улушдорлар билан тузилган шартномада белгиланган муддатда амалга оширади;

- қурилиш тугагандан сўнг, қурувчи инвестиция қилинган маблағларга мутаносиб равишда иншоотнинг бир қисмини (бинонинг) жисмоний ва (ёки) юридик шахсларга ўтказди;



- улушли қурилишига маблағ киритган жисмоний ва (ёки) юридик шахслар бинонинг (иншоотнинг) қурувчи томонидан ўтказилган қисмига эгалик ҳуқуқини расмийлаштириш имкониятига эга;

- қурувчининг биноларни (иншоотларни) улушли қуриш учун жисмоний ва (ёки) юридик шахслардан маблағ жалб қилиш фаолияти ҳақ эвазига бажариладиган ва тадбиркорлик фаолияти ҳисобланади.

Бундай ҳолда, шунини таъкидлаш керакки, биринчи навбатда, муносабатларнинг таснифи учун улушли қурилиш иштирокчиси ўзи ёки қарз маблағларини жалб қиладими, муҳим эмас.

Иккинчидан, квартираларни қуришга пул сарфлаган шахслар, қурилиш тугагандан сўнг, бинонинг (иншоотнинг) бир қисмини эмас, балки мустақил кўчмас мулк объектини оладилар, бу эса кўшимча равишда бошқа кўчмас мулкнинг ажралмас қисми деб ҳисобланмайди. Чунки кўп қаватли уйлар бундай объект деб тан олинмаган.

Учинчидан, қурувчи фаолиятини ҳақ эвазига амалга ошириши қурилишда иштирок этиш шартномасини ҳақ эвазига бажаралидиган шартнома сифатида белгилаш учун асос бўлиб хизмат қилади, аммо ушбу шартноманинг хусусияти сифатида ҳаракат қила олмайди.

Тавсия етилган таъриф камчиликлардан холи эмас. Биринчидан, улушдор томонидан қурилишга инвестиция қилинган маблағларнинг табиатини аниқлаш аҳамиятга эга эмас. Иккинчидан, қурилиш объекти ҳақида аниқ тушунча йўқ ("қурилиш" ва "иншоот" атамаларини аниқлаш муаммолари қурилиш пудрат шартномасига нисбатан кўриб чиқилган. Учинчидан, таклиф етилаётган таъриф шартноманинг мақсадини эмас, балки тегишли ҳуқуқий муносабатларга кирадиган шахснинг (улушдор) мотивини ўз ичига олади, бу ҳам ортиқча ҳисобланади.

А.В.Дикун[9], ўз навбатида, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси - улушли қурилишида иштирок этувчиларнинг маблағларини жалб қилиш ва улардан фойдаланиш бўйича фаолият билан шуғулланадиган бир томон (улушли қурилишида иштирок этиш ташкилотчиси)



шартномада назарда тутилган муддатда, лойиҳа ҳужжатлари ва лойиҳа декларацияларидаги маълумотларга мувофиқ унга тегишли бўлган ер участкасида, ўзи ва (ёки) бошқа шахсларни жалб қилган ҳолда, кўп қаватли уйни ва (ёки) бошқа кўчмас мулк объектини қуриш (яратиш) бўйича ишларни бажариш ва ушбу объектларни фойдаланишга топширишга рухсат олгандан сўнг, тегишли турар-жой ёки турар-жой биноларини улушли қурилиш иштирокчисига топшириш мажбуриятини олади ва бошқа томон (улушли қурилиш иштирокчиси) шартномада кўрсатилган нархни тўлаш ва кўп қаватли уйни ва (ёки) бошқа кўчмас мулк объектини фойдаланишга топшириш учун рухсатнома мавжуд бўлса, улушли қурилиш объектини қабул қилиш мажбуриятини олади – деб таъкидлайди.

Ушбу таърифдаги “улушли қурилишида иштирок этиш ташкилотчиси” сўзининг эслатилиши баъзи тушунмовчиликлар келтириб чиқаради (бу шартнома ташкилотчилиқ шартномаси сифатида таснифланиши керакми деган савол туғилади), чунки берилган тарифда бир вақтнинг ўзида унинг кўчмас мулк объектини мустақил равишда ёки бошқа шахсларни жалб қилган ҳолда кўчмас мулкни қуриш мажбуриятини белгилайди. Бундан ташқари, таклиф қилинган таърифга кўра, улушли қурилиш объекти сифатида мустақил кўчмас мулк объекти бўлган турар-жой ёки нотурар-жой бино кўрсатилган, лекин улушли қурилиш объекти сифатида кўчмас мулкнинг бир қисми, хусусан кўп квартирали уйнинг фақат бир қисми бўлади.

О.Л.Вербинанинг фикрига кўра, уй-жой қурилишида улушли иштирок этиш шартномасида бир томон - қурувчи шартномада келишилган муддати давомида ўзи ёки вакили орқали кўп қаватли уйларни ёки бошқа ҳар қандай мулкни қуришни яқунлаш, қурилиш рухсатномасини олгандан ва фойдаланишга топширилгандан сўнг улушдорга қурилиш объектини топшириши зарур. Ўз навбатида улушли қурилиш иштирокчиси, ушбу қурилиш объектини қабул қилиши ва унга шартномада назарда тутилган пул миқдорини тўлаши керак бўлади. [10]

Юқоридаги таърифларни келиб чиқиб, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш тўғрисидаги шартномага тариф берадиган берилса - уй-



жой қурилишида иштирок этиш тўғрисидаги шартнома бўйича бир томон (қурувчи) кўп қаватли уй ва (ёки) бошқа кўчмас мулк объектини шартномада назарда тутилган муддатда ўзи ва (ёки) бошқа шахсларни жалб қилган ҳолда қуриш ва уларни топширишга рухсат олгандан кейин тегишли улушли қурилиш объектини улушли қурилиш иштирокчисига ўтказиш мажбуриятини олади, иккинчи томон эса (улушли қурилиш иштирокчиси) шартномада назарда тутилган баҳони тўлаш ва кўп қаватли уйни ва (ёки) бошқа кўчмас мулк объектини фойдаланишга топшириш учун рухсатнома мавжуд бўлса, улушли қурилиш объектини қабул қилиш мажбуриятини олади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Зокиров И.Б. Фукаролик ҳукуқи. 1-қисм. Дарслик. –Тошкент: ТДЮИ, 2006 й.-211 б.
2. Киндеева Е. А. Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. А. Киндеева. - М., 2009. - 22 с. // Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. В. Петрухин. - М., 2010. - 24 с. // Харитошин И. И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / И. И. Харитошин. - М., 2009. - 31 с.
3. Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья и иные договорные обязательства / Т. Ю. Майборода // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. - 2006. -Вып. 13. - С. 279-285.
4. Авакян К. С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья / К. С. Авакян // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2018. - № 2. - С. 92-98.; Бурцева Е. В. Изменения в законодательстве в сфере долевого строительства: плюсы и минусы/Е. В. Бурцева // Актуальные проблемы правового, социального и



5. политического развития России : материалы. -Law Энфорсмент Ревиеw 2022, вол. 6, но. 3, пп. 252-261
6. Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 43
7. Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 17, 18.
8. Кайль А.Н. Инвестиции в строительство: договоры долевого участия. С. 51 - 53.
9. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. - М.: Юрист, 2007, № 2. - С. 17-24
10. Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики: Дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2011. С. 94, 95.
11. Вербина О. Л. Права участников долевого жилищного строительства в Российской Федерации: проблемы реализации / О. Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. - 2014. - № 1. - С. 15-19.