



Уй-жойга улуш киритиш орқали қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги шартноманинг фуқаролик ҳуқуқий шартномалар тизимидаги ўрни

К.Қ.Кенжаев

Судьялар олий мактаби Фуқаролик
йўналиши 2-гуруҳ тингловчиси

Аннотация: Мақола уй-жой қурилишида улуш киритиш йўли билан иштирок этиш тўғрисидаги шартномасининг ҳуқуқий моҳияти ва унинг бошқа фуқаролик-ҳуқуқий шартномалар билан муносабатларини таҳлил қилишга бағишланган. Муаллиф улушли қурилишда иштирок этиш шартномасининг ўзига ҳос хусусиятларини ва унинг фуқаролик ҳуқуқий шартномалари тизимидаги ўрнини белгилайди.

Калит сўзлар: фуқаролик ҳуқуқий шартнома, уй-жой, улуш киритиш тўғрисидаги шартнома, мулкдор.

Мамлакатимизда жамият тараққиёти ва ҳаёт талаби билан бунёдкорлик кўлами йилдан йилга ортмоқда. Натижада инсониятнинг турар жойга бўлган эҳтиёжи ошиб бормоқда.

Шу муносабат билан ҳозирда кўп қаватли уй-жойлар ёки бошқа кўчмас мулк объектларини улуш киритиш йўли билан қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги шартнома орқали кўчмас мулк сотиб олиш энг кенг тарқалган шартномалардан бири бўлиб қолди.

Улушли қурилишда иштирок этиш шартномаси асосида қурилиш иштирокчиларининг маблағларини жалб қилган ҳолда кўчмас мулк объектларини қуриш (яратиш) соҳасидаги муносабатларни ривожлантириш, сўнгра қурилаётган кўчмас мулк объектидаги турар-жой ёки нотурар жой биноларига эгалик ҳуқуқининг



пайдо бўлиши етарли ва самарали фуқаролик қонунчилиги билан тартибга солишни талаб қилади.

Мазкур шартномани тўлиқ тушуниш, ўзига хос хусусиятларини белгилаш учун унинг бошқа фуқаролик шартномалари билан ўзаро нисбати, улар билан боғлиқлигини таҳлил қилиш лозим бўлади.

Афсуски, Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик кодексида улушли қурилишда иштирок этиш шартномаси институти мавжуд эмас, аммо мазкур муносабатлар Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида” 2020 йил 27 майдаги ПҚ-4732-сонли қарори билан тақдидланган Низом асосида тартибга солинади.

Улуш киритиш йўли билан қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги шартномасини амалдаги қонун ҳужжатларида бевосита назарда тутилмаган шартномаларга тегишли эканлиги уни шартнома эркинлиги принципи билан изоҳланади.

Бинобарин, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 354-моддасига мувофиқ фуқаролар ва юридик шахслар шартнома тузишда эркиндирлар. Шартнома тузишга мажбур қилишга йўл қўйилмайди, шартнома тузиш бурчи ушбу Кодексида, бошқа қонунда ёки олинган мажбуриятда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно. Тарафлар қонунчиликда назарда тутилмаган шартномани ҳам тузишлари мумкин.

Шартномаларнинг янги шакллари ва аралаш шаклларининг пайдо бўлиш тенденцияси ҳақида М.И.Кулагин қуйидагича фикр билдиради: “хизмат кўрсатиш соҳасининг жадал ривожланиши асносида, шунга мос равишда, шартномаларни миллий иқтисодиётдаги сони ва аҳамияти тез суръатлар билан ўсиб боради.



Натижада икки ёки ундан ортиқ турдаги шартномалар элементларини бирлаштирган шартномалар вужудга келади.”¹

Кўп қаватли уйларни ва бошқа кўчмас мулк объектларини улушли қуриш фуқаролар ва юридик шахсларнинг маблағларини жалб қилиш орқали улушли қурилишда иштирок этиш шартномаси асосида амалга оширилади. Бундай шартномага биноан, қурувчи шартномада назарда тутилган муддатда ўзи ва (ёки) бошқа шахсларни жалб қилган ҳолда кўп қаватли уй ва (ёки) бошқа кўчмас мулк объектини қуриш мажбуриятини олади ва ушбу объектларни фойдаланишга топширишга рухсат олгандан кейин объектни улушли қурилиш иштирокчисига топширади, улушли қурилиш иштирокчиси шартномада назарда тутилган нархни тўлайди ва агар фойдаланишга топшириш учун рухсатнома бўлса, объектни қабул қилади.²

Улуш киритиш орқали қурилишда иштирок этиш шартномасининг ҳуқуқий таснифлаш тўғрисидаги баҳслар фуқаролик ҳуқуқи фанида ушбу турдаги шартнома пайдо бўлгандан буён давом этиб келмоқда. Баъзи муаллифлар улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасини оддий шериклик шартномаси сифатида баҳолайдилар³, бошқалари эса булар ҳар хил хусусиятга эга иккита шартнома эканлигини исботлайдилар⁴. Баъзи муаллифлар эса улушли қурилишда иштирок этиш шартномасини “қурилиш пудрат шартномаси”⁵, “шартномавий пудрат

¹ Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Статут, 1997. С. 259.

² Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. - М.: Юрист, 2011, № 22. - С. 6-8

³ Родионова А. П., Шмакова С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2003. N 3. С. 15

⁴ Мошкина Л. В. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. N 2. С. 32; Соловьев Д. С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. 2007. N 7. С. 45; Чуркин Н. Договор участия в долевом строительстве // Законность. 2006. N 12. С. 41

⁵ Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. N 2. С. 187.



типидаги мажбурият”⁶ ёки “пудрат шартномаси мажбуриятининг пайдо бўлиши учун асос”⁷ сифатида тавсифлайдилар, бошқалари эса аксинча, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномасини пудрат шартномасини сифатида тан олинмайди.⁸

Улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномасининг ҳуқуқий моҳиятини таҳлил қилиш ва унинг бошқа фуқаролик ҳуқуқий шартномалар (инвестиция шартномалари, оддий шериклик шартномалари, шартномалар, кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотиш) ўртасидаги ўрнини аниқлаш учун унинг қандай хусусиятларга эга эканлигини аниқлаш керак.

Аммо, биринчи навбатда, Ю.В.Романец фикрича, шартноманинг мажбурият ҳосил қилувчи хусусияти - мажбуриятнинг йўналишини аниқлаш лозим⁹. Шахсий эҳтиёжлар учун қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги битимга биноан, бир томон (қурувчи) кўчмас мулкнинг маълум бир объектини қуриш ёки унинг қурилишини ташкил этиш, фойдаланишга топшириш ва квартирани бошқа томонга (улуш эгасига) топшириш мажбуриятини олади, улушдор эса объект қурилишини ўз вақтида молиялаштириш мажбуриятини олади ва ундаги тегишли улушини олиш ҳисобланади. Улушдор фойда олиш учун эмас, балки фақат ўз яшаш жойи учун, яъни шахсий эҳтиёж мақсадлари учун қуради. У қурувчи билан муносабатлари шериклик-тижорат мақсади билан эмас, балки фақат натижада қурилган нарсаларни сотиб олиш билан боғлиқ бўлади. Уларнинг муносабатлари бундан ташқарига чиқмайди. Бу уларнинг барча муносабатларининг асосий нуқтаси ҳисобланади. Юқоридаги таърифга асосланиб, мазкур шартнома тадбиркорлик фаолияти мақсади бўлмаган мулкни ўтказиш шартномаси эканлиги аён бўлади.

⁶ Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. N 3. С. 77.

⁷ Ершов О. Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. N 2. С. 23.

⁸ Фокин С. Договор долевого участия в строительстве // Закон. 2003. N 6. С. 124.

⁹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2001. С. 83.



Кейинги хусусияти - улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси ҳақ эвазига тузиладиган шартномадир. Мулкни ҳақ эвазига бошқа шахсга ўтказиш хусусияти бир қатор бошқа шартномаларга хосдир, уларнинг асосийси олди-сотди бўлиб, маълум бир объектга эгалик ҳуқуқини буюртмачига белгиланган баҳони ўтказиш улушли қурилиш шартномасида назарда тутилган. Шундай қилиб, бу хусусият шартноманинг ҳуқуқий моҳиятини аниқлашга имкон бермайди.

Навбатдаги хусусияти - бу шартнома якунида томонлар кўзлаган мақсадлар. Улушли қурилишда иштирок этиш шартномасининг ҳар бир томони ўз мақсадларини кўзлайди: Қурувчи улушдорларнинг маблағларини жалб қилиш орқали кўчмас мулк объектини яратади. Улушдорлар эса якунда кўчмас мулк объектига эгалик ҳуқуқини олиш учун бино қурилишига қисман тўлов қилиб борадилар. Ушбу мақсадлар қарама-қарши мақсадлардир, бу шартноманинг тўғри таснифлаш учун ҳисобга олиниши керак.

Юридик адабиётларда улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси бўйича қарама-қарши мажбуриятларнинг ҳуқуқий табиати тўғрисида ягона фикр мавжуд эмас. Баъзи муаллифлар, масалан, К.М.Трибушкова¹⁰, бу мажбуриятлар келажакда кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотиш бўйича шартноманинг бир тури сифатида қаралиши керак, деб ҳисоблайди. Бошқалар, шу жумладан А.М.Шевалдин¹¹, муайян ишни бажаришга қаратилган мажбуриятнинг мустақил тури сифатида баҳолайди.

¹⁰ Трибушкова К.М. Договор участия в долевом строительстве как договор купли-продажи будущей недвижимости // Законность и правопорядок в современном обществе: сборник материалов XIII Международной научно-практической конференции. - Новосибирск: ООО агентство «СИБПРИНТ», 2013. - С. 79-84.

¹¹ Шевалдин А.М. Понятие и природа договора долевого участия в строительстве жилья // Проблемы экономики, организации и управления в России и мире: Материалы IX международной научно-практической конференции (9 октября 2015 года). – Отв. редактор Уварина Н.В. – Прага, Чешская Республика: Изд-во: WORLD PRESS s.r.o., 2015. - С. 326-328.



Олди - сотди шартномаси ҳам, белгиланган ишни бажариш шартномаси ҳам бир хил якуний мақсадга эга - объектни бошқага мулк қилиб ўтказиш ҳисобланади. Уларнинг орасидаги фарқ шундаки, қурилиш пудрат шартномаси бўйича мажбуриятларнинг бажарилиши нафақат мулкни бошқага ўтказиш, балки уни қуришнинг бевосита жараёни ҳам кўриб чиқилади.

Шундай қилиб, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномасида мавжуд бўлган қарама-қарши мажбуриятлар ишларни бажариш билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган мажбуриятларга яқин ҳисобланади.

Кейинги хусусияти - улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномасини мажбурий давлат рўйхатидан ўтказилади. Кўриб чиқиладиган шартнома ва дастлабки олди-сотди шартномаси ўртасидаги асосий фарқдир. Иккинчиси давлат рўйхатидан ўтказилмаслиги сабабли, қурувчи томонидан квартирани икки марта сотиш ҳолатини пайдо қилиши мумкин. Улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси, аксинча, давлат рўйхатидан ўтказиш, кадастр хизматида текширилади ва рўйхатдан ўтказилади, бу эса ушбу шартнома бўйича квартирани икки марта сотиш имкониятини йўқ қилади. Бинобарин, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида” 2020 йил 27 майдаги ПҚ-4732-сонли қарори билан тақдирланган Низомнинг 28-банди 3-қисмига асосан ушбу Низомда белгиланган тартибда ҳисобга қўйилмаган шартномалар, уларга киритилган ўзгартириш ва қўшимчалар ҳақиқий эмас деб ҳисобланади.

Қурилиш пудрат шартномаси, шунингдек, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси ҳам, қўчмас мулк объектини қуриш ва контрагентнинг мулкига ўтказишни ўз ичига олади.



Аммо, улушдор буюртмачи ва курувчи бош пудратчи бўлса, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасини қурилиш пудрат шартномаси сифатида кўриб чиқиш мумкинми?

Юридик адабиётларда бундай таснифлашга қарши турли хил далиллар мавжуд, масалан: уй-жойни улушли қурилиш иштирокчиси қурилиш пудрат шартномасидаги буюртмачига берилган ваколатларга эга эмас. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 676-моддасига асосан, буюртмачи, пудратчининг оператив-хўжалик фаолиятига аралашмаган ҳолда, ишларнинг бажарилишини ва сифатини, уларни бажариш муддатларига (графикка) риоя этилишини, пудратчи берган материалларнинг сифатини, шунингдек буюртмачининг материалдан пудратчи тўғри фойдаланаётганлигини текширишга ва назорат қилишга ҳақли.

Шунингдек, улушдорга буюртмачига хос мажбуриятлар юкланмайди. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 675-моддасига мувофиқ, буюртмачи қурилиш пудрати шартномасида назарда тутилган ҳолларда ва тартибда пудратчига ишларни бажариш учун зарур бўлган бино ва иншоотларни фойдаланишга бериши, унинг манзилига юкларнинг ташиб берилишини, вақтинчалик электр таъминоти тармоқлари, сув ва буғ қувурлари ўтказилишини таъминлаши ва бошқа хизматлар кўрсатиши шарт. (қурилиш материаллари ва ускуналари билан таъминлаш, пудратчига зарур хизматларни кўрсатиш ва ҳоказо.).

Улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасида курувчи бўлиб ҳар қандай юридик шахс бўлиши мумкин, асосий шarti уларда эгалик ёки ижара ҳуқуқи асосида ер участкаси бўлиши керак.¹² Қурилиш пудрат шартномасига кўра, пудратчи кўчмас мулк объектини қурадиган ер участкасини бериш буюртмачининг мажбуриятларидан биридир (ФК 674-модда).

¹² Евстратова Н.К. Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – № 7 (154). – С. 93 – 101.



Муаллифнинг фикрига кўра, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасининг асосий хусусияти, унинг предметиدير. Ушбу шартнома бинонинг реал ҳолатда мустақил объект сифатида қурилиши мумкин бўлмаган қисмига нисбатан тузилади (кўп хонадонли уйдаги турар-жой ёки нотурар жой бинолари фақат бутун уйни қуриш пайтида қурилиши мумкин). Қурилиш пудрат шартномаси бўйича эса пудратчи буюртмачининг кўрсатмаларига биноан маълум бир объектни (алоҳида қисмни эмас) қуришни ўз зиммасига олади.

Бундан ташқари, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномаси юридик шахслар ва якка тартибдаги тадбиркорлар томонидан (шу жумладан, кўп квартирали хонадонлар) кўчмас мулк қуриш учун инвестиция шартномаси эмас, деб тушуниш ҳам зарур¹³.

Бир қатор муаллифлар, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасини инвестиция ўз эгасига мажбурий равишда фойда келтиришини англатиши ва улушли қурилиш шартномаси натижасида уй-жойга эга бўлган фуқаро фойда кўрмаслигини ҳисобга олиб, улушли қурилишни инвестиция шартномаси эмаслигини таъкидлашган. Ушбу муаллифлар инвестиция фаолиятининг мақсадларини тор маънода кўришади.¹⁴

Қурилиш пудрат шартномасида бўлгани каби инвестиция шартномасида ҳам асосий фарқ шартнома предметидадир. Юқорида муҳокама қилинганидек, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишда иштирок этиш шартномасининг предмети бинонинг (квартиранинг) маълум бир қисмидир, инвестиция шартномасида эса инвесторлар, инвестициялар ҳажмига мутаносиб равишда умумий мулк ҳуқуқига эга бўладилар. Кўриб чиқиладиган шартномаларнинг шакли ҳам бошқача бўлади. Инвестиция шартномаси оддий ёзма шаклда тузилади. Улуш киритиш орқали уй-жой

¹³ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 27 майдаги ПҚ-4732-сон қарори билан тасдиқланган “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш тўғрисида”ги Низомнинг 2-банди

¹⁴ Арапова Т. Инвестор или дольщик //Новости рынка недвижимости. 2004. № 23.; С. 13; Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 77.



қурилишда иштирок этиш шартномаси эса давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган деб ҳисобланади.

Юқоридагиларни ҳисобга олиб, хулоса қиладиган бўлсак, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси қуйидаги характерли хусусиятларга эга:

1. шартнома иштирокчиси ҳисобланган улушдорда тадбиркорлик фаолияти мақсади бўлмайди,
2. ушбу шартномада кўрсатилган мажбуриятлар ҳам хизмат, ҳам ишларни бажариш шартномаси элементларини бирлаштиради,
3. шартнома мажбурий давлат рўйхатидан ўтказилиши керак,
4. тартибга солиш предмети - ҳуқуқий муносабатлар бинонинг маълум бир қисмига нисбатан вужудга келади.

Шундай қилиб, муаллифнинг фикрича, улуш киритиш орқали уй-жой қурилишида иштирок этиш шартномаси билан олди-сотди, пудрат шартномаси ўртасидаги ўхшашликларга қарамай, уни комплекс, оммавий, консенсуал хусусиятларга эга, ҳақ эвазига тузиладиган фуқаролик шартномасининг янги мустақил тури сифатида тан олиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси./Манбаа: <https://lex.uz/>
2. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси./Манбаа: <https://lex.uz/>
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 27 майдаги ПҚ-4732-сон қарори билан тасдиқланган “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш тўғрисида”ги Низом./Манбаа: <https://lex.uz/>
4. Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Статут, 1997. С. 259.
5. Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. - М.: Юрист, 2011, № 22. - С. 6-8



6. Родионова А. П., Шмакова С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2003. N 3. С. 15
7. Мошкина Л. В. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. N 2. С. 32;
8. Соловьев Д. С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. 2007. N 7. С. 45;
9. Чуркин Н. Договор участия в долевом строительстве // Законность. 2006. N 12. С. 41
10. Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. N 2. С. 187.
11. Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. N 3. С. 77.
12. Ершов О. Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. N 2. С. 23.
13. Фокин С. Договор долевого участия в строительстве // Закон. 2003. N 6. С. 124.
14. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2001. С. 83.
15. Евстратова Н.К. Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – № 7 (154). – С. 93 – 101.