

КЎЧМАС МУЛКНИНГ ЎЗИГА ХОС ОБЪЕКТИ СИФАТИДА УЙ ЖОЙНИНГ ҲУҚУҚИЙ РЕЖИМИ

Йўлчиев Отабек

Ўзбекистон Республикаси

Судьялар Олий Кенгаши ҳузуридаги

Судьялар Олий мактаби тингловчиси

Аннотация: Ушбу мақола кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат руйҳатидан ўтказиш ва уни такомиллаштириш масалаларига бағишланган бўлиб хусусан, бунда кўчмас мулкнинг ўзига хос объекти бўлган уй-жой бўлган ҳуқуқларни давлат руйҳатидан ўтказиш соҳасидаги муносабатларни тартибга солиш каби масалалар шунингдек, уй-жойни давлат руйҳатидан ўтказиш тартиби ва расмийлаштирилиши, уй жойдан фойдаланиш тартибини белгилашда учрайдиган мавжуд муаммолар очиб берилган.

Калит сўзлар: Кўчмас мулк, мол-мулк, мулкни расмийлаштириш, хусусий мулк, мулкдан фойдаланиш, эгаллик қилиш ҳуқуқи, мулкни тасарруф қилиш, уй-жой, бино, ижара ҳуқуқи.

Маълумки, тураржойга бўлган эҳтиёж ҳуқуқ субъектлари орасидан фақат фуқароларгагина хосдир. Шу муносабат билан фуқароларгина тураржойда истиқомат қилиш ҳуқуқига эгалар. Гарчи уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ҳуқуқ субъектларининг ҳар бирига тегишли бўлса-да, тураржойлардан фойдаланиш фақатгина фуқароларнинг яшашига қаратилиши лозим.

Қолаверса, тураржой муносабатлари тизимида фуқароларга қулайлик туғдириш учун зарур бўлган коммунал хизматлар, тураржойларни табиий газ, электр ва иссиқлик энергияси, совуқ ва иссиқ сув билан таъминлаш каби муносабатлар мавжудки, мазкур ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий муносабатлар ҳам тураржой ҳуқуқи соҳаси учун муҳим аҳамиятга эга.

Тураржой – яшаш маскани, бошпана жой, уй-жой бинолари. Оила истиқомат қиладиган уй, оиланинг маиший ҳаёти ўтадиган муҳит. Тураржой ибтидоий даврлардаёқ таом тайёрлаш, либос кийиш қаторида пайдо бўлган. Тураржойлар меъморликда энг кўп тарқалган иншоот тури бўлиб, бошқа турдаги иншоотларнинг шаклланиши ва ривожланишини кўп жиҳатдан белгилаб берган. Тураржойнинг ташқи ва ички шакллари, турлари ва кўриниши жиҳатдан хилма-хиллиги иқлим, табиий-географик шароит тақозоси ижтимоий муносабатлар хусусияти, иқтисодий моддий-турмуш даражаси, маданий ва миллий анъаналарга боғлиқ ҳолда ривожланиб, мураккаблашиб борган.

1937 йилдан уй-жой бошқармаларига қарашли 4-5 қаватли тураржой бинолари, кейинчалик 9 қаватли (1966 йилдан) йиғма темир-бетон тураржойлар қурилиши авж олди. 1980йиллардан 16 қаватли ва ундан баланд экспериментал тураржойлар бунёд этилди. Шаҳарларда аҳолининг кескин кўпайиши натижасида йирик тураржой массивлари (Чилонзор, Сергели, Юнусобод, Яланғоч, Себзор ва бошқа)даги тураржой бинолари қурилишида 76, 146, 148, 176 туркумдаги лойиҳалардан фойдаланилди. Аммо бу лойиҳалар анча қулайликларга эга бўлиши билан бирга, яшовчиларнинг маҳаллий эҳтиёжларини талабларини тўла қондира олмас эди. Бу эҳтиёж ва талаблар асосан 1-2 қаватли шахсий тураржойларда амалга оширилди.

Уй-жой соҳасидаги кўчмас мол-мулк ёки унинг бир қисмига мулк ҳуқуқи хусусий, давлат, муниципал, жамоа мулк кўринишида мавжуд бўлиши мумкин. УЖК томонидан тартибга солинадиган муносабатлар тураржой бинолари (квартира, хона)ни ашёвий ва мажбурият ҳуқуқи объектлари сифатида мулкрий муомалада иштирок этиши учун асосни мустаҳкамлади.

Тураржой бинолари доимий яшаш учун яроқли бўлиши керак. Шу сабабли Ўзбекистон Республикаси Олий суди уй-жой фонди таркибига кирмайдиган бинолар (ишлаб чиқариш бинолари, йиғма иншоотлар, вагончалар ва бошқалар) боғлиқ низолар судлар томонидан мулкрий ижарани тартибга солувчи фуқаролик қонунчилиги нормаларини қўллаш орқали ҳал этилиши лозимлиги белгиланган.

Бугунги кунда қонунчиликда уй-жой фонди тушунчасига Уй-жой кодексининг 7-моддасида таъриф берилган бўлиб, унга кўра, уй-жой фонди – инсон яшаши учун яроқли бўлган тураржойдан, шу жумладан уйлар, квартиралар, хизмат тураржойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа. махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд.

Бироқ бу таъриф «уй-жой фонди» атамасининг тушунчасини тўлиқ ифодаламайди, аксинча унинг таркибига кирувчи элементларни санаб кўрсатади, холос. Шу сабабли уй-жой фонди тушунчасини аниқлашда қуйидаги илмий таърифдан фойдаланиш лозим: «Уй-жой фонди деганда, тураржой ёки бошқа иморатларда жойлашган доимий яшаш учун яроқли бўлган, мулкчилик шакли, фойдаланиш характери, бошқа омилларига кўра алоҳида ҳуқуқий тартибга бўйсундирилган ва фуқароларнинг доимий ёки вақтинча яшашига бўлган эҳтиёжини қондирадиган уй-жой бинолари тушунилади».

Амалдаги қонунчилик «уй-жой» тушунчасининг таърифини белгиламайди. Шу сабабли одатда бу тушунчаларни аниқлашда илмий таърифлардан фойдаланилади. Унга кўра, «Уй-жой» муайян хоналардан ташкил топадиган муайян бино, шунингдек бундай бинода яшаш билан боғлиқ бўлган

фуқароларнинг маиший-хўжалик ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган ёрдамчи фойдаланишдаги бинолар мажмуасидир.

Уй-жой кўчмас мулк объекти сифатида ўзига хос хусусиятларга эга. Бу борада юридик адабиётларда бир қатор фикрлар билдирилган. Жумладан, А.М. Эрделевский фикрича: тураржой ва нотураржой бинолари ер билан билвосита яъни ўзлари жойлашган бино ёки иншоотнинг бир қисми сифатида боғлиқликка эга.¹

О.В. Шведкованинг ёзишича, тураржой биноларини кўчмас мулк объектлари жумласига киришини ифодаловчи ер билан боғлиқлиги белгиси ҳақида гапирганда, кўчмас мулкнинг мақсадли йўналтирилганлигига, яъни аниқ жойда, муайян ер участкасида жойлашган аниқ шахснинг манфаатларини қаноатлантиришга қаратилганлигига эътибор қаратиш лозим. Бошқача айтганда, кўчмас мулк жумласига нафақат ер участкаси ва у билан узвий боғлиқ бўлган объектларни, балки дастлабки тайинланиш мақсадига зарар етказмасдан кўчиришнинг имкони бўлмаган ва дастлабки тайинланиш мақсади макон бўйлаб кўчиришга мўлжалланмаган ва муқимлик (стационар) тусига эга бўлган объектлар киради.²

Шу билан бирга, уй-жой иморати (қурилиш объекти) тушунчасини ҳам аниқлаш зарурдир. Тураржой иморати –майдони ва ҳажмининг ярмидан кўпи яшаш учун мўлжалланган ёки фуқароларнинг яшаши учун мўлжалланган бинога хизмат қиладиган иморатдир. Ўз навбатида нотураржой иморати деганда, тураржой биноси ва унга хизмат қилувчи бинолар умумий майдоннинг ярмидан камини ташкил этган иморат тушунилади.

Тураржой тушунчаси ҳам уй-жой муносабатларидаги асосий тушунчалардан бири ҳисобланади. Одатда тураржой деганда, кишиларнинг доимий яшаши учун мўлжалланган бинолар тушунилади.

Тураржойларга квартиралар, ётоқхонлардаги хоналар ва коммунал квартиралар, хизмат тураржой бинолари ва яшаши учун яроқли бошқа иморатлардаги тураржойлар киради.

УЖКда тураржой тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар

¹ Эрделевский А.М. Комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: БЕК, 1999. – С.13. ² Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности граждан на жилые помещения. Дис...канд.юрид.наук. – М., 2004. – С.37.

тураржой деб ҳисобланади (УЖКнинг 9-моддаси 1-қисми). Тураржой биноси бўлиб, бошқа хона билан умумий йўлак (ичма-ич хоналар) хона ёки хонанинг бир қисми, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак ва шу кабилар) ҳисобланмайди.

УЖКнинг 10-моддасига кўра, тураржойларга қуйидагилар киради:

- уйлар;
- кўп квартирали уйлардаги квартиралар;
- бошқа иморатлардаги яшаш учун мўлжалланган хоналар ва ўзга тураржойлар.

Масалан, УЖКнинг 17-моддасига мувофиқ, боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган ҳамда ушбу Кодекснинг 9-моддасида назарда тутилган талабларга жавоб берадиган иморатларга эга бўлган шахслар шу иморатларни уйлар сифатида расмийлаштиришни талаб қилишга ҳақлидирлар. Бу иморатлар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб уйлар деб тан олинади.

Яшаш хонаси деганда, квартиранинг бевосита яшаш учун мўлжалланган конструктив жиҳатдан асослантирилган қисми тушунилади. Унинг майдони квартиранинг яшаш майдонини белгилашда ҳисобга олинади.

Квартира уй-жой ҳуқуқи объекти сифатида алоҳида мақомга эга. Амалдаги қонунчиликда квартира тушунчасининг таърифи берилмайди. Одатда квартира бир ёки бир неча хоналардан, шунингдек фуқароларнинг квартирада яшаши билан боғлиқ маишийхўжалик ва бошқа эҳтиёжларини қаноатлантириш учун мўлжалланган ёрдамчи жойлардан иборат бўлган кўпквартирали уйдаги муайян жой ҳисобланади. Шу ҳолатдан келиб чиқиб, квартира тушунчасига қуйидагича таъриф бериш мумкин: **квартира** деганда, фуқароларнинг доимий яшаши учун мўлжалланган ва маъмурий тартибда яшаш учун яроқли деб топилган, кўчага ёки умумий фойдаланиш майдончасига алоҳида чиқиш имконияти мавжуд бўлган ва ўз ҳудудида бошқа квартира (умумий фойдаланишдаги жой)нинг функционал қисми (майдон, ҳажм)га эга бўлмаган, яшашга мўлжалланган иморат ёки тураржой биноси мавжуд бўлган яшашга мўлжалланмаган иморатнинг конструктив асослантирилган мураккаб функционал қисми тушунилади.

Тураржой ва нотураржой бинолари мулк ҳуқуқи ё кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрида рўйхатдан ўтказилган, ё рўйхатдан ўтказилиши мумкин бўлган оддий, бўлинмайдиган ашёлар сифатида фуқаролик муомаласи мустақил объектлари деб эътироф этилиши мумкин. Тураржой ва нотураржой биноларини мустақил кўчмас мулк объектлари сифатида белгилашда жиддий қийинчиликлардан бири бундай объектларнинг макондаги чегараларини белгилаш (бу уларни ашёлар сифатида тавсифлаш учун зарур) тўғрисидаги масалада намоён бўлади. Кўчмас мулк объектининг макондаги чегарасини

Белгилашда қўлланиладиган асосий юридик принцип – бу бундай объектнинг мустақил фуқаролик муомаласида бўлишга қодирлиги принципи. Ҳар қандай ашёнинг юридик тавсифи ё бундай ашёга нисбатан мавжуд бўлган, ё мавжуд бўлиши эҳтимол тутилган субъектив фуқаролик ҳуқуқларига (яъни ашёнинг муомалада бўлиш қобилятига) ишорани ўз ичига олади. Бинобарин, эгасининг ҳуқуқлари кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрида рўйхатдан ўтказилган ёки рўйхатдан ўтказилиши мумкин (лозим) бўлган ашёгина фуқаролик ҳуқуқи маъносида кўчмас ашё бўлиши мумкин.

Хона – бу кўчмас мол-мулк комплексининг алоҳида ажратилган, тураржой, нотураржой мақсадлари ёки бошқа мақсадларда мустақил фойдаланиш учун мўлжалланган, фуқаролар ёки юридик шахслар, шунингдек республика ва муниципал тузилмаларнинг мулкида бўлган бирлиги (тураржой биносининг бир қисми, тураржой биноси билан боғлиқ бўлган бошқа кўчмас мулк объекти). Тураржой биноси деганда, инсон меҳнати билан қурилган (янги яратилган ёки мослаштирилган), ер устида ёки унинг қаърида мустаҳкамланган, маъмурий қонунда белгиланган тартибда у ёки бу вазифага мувофиқ фойдаланиш учун яроқли деб эътироф этилган иншоот тушунилади. Конструктив хусусиятлари ва фойдаланиш усулига қараб бино (иншоот)да бир ёки бир нечта хона, яъни бино (иншоот) ичида конструктив жиҳатдан ва маконда алоҳида ажратилган, фойдаланиш учун яроқли бўлган қисмлар фарқланиши мумкин. Хона, бинодан фарқли ўлароқ, бирон-бир моддий ифодага эга бўлмайди.

Шу нуқтаи назардан олганда, хона – бу фақат юридик маънодаги ашё. Яшаш учун яроқлилик белгисига кўра тураржой ва нотураржой хоналари фарқланади. Тураржой хоналарига қўйиладиган талаблар қонун ҳужжатларида белгиланган. Бинобарин, ҳар қандай тураржой хонаси мустақил фойдаланиш учун яроқли. Нотураржой хоналари орасида мустақил фойдаланиш учун яроқли бўлган ва бошқа хил хоналар («хизмат хоналари») фарқланади. Бинодаги хоналарни муомаладаги мустақил кўчмас ашёлар деб эътироф этиш айна вақтда бинонинг кўчмас мулк объекти сифатида мавжудлигини инкор этишни англатади. Бу ҳолда бино юридик нуқтаи назардан эмас, балки фақат техник нуқтаи назардан объект сифатида қаралиши лозим. Бир ашёга (бинога ва ундаги хоналарга) нисбатан икки ва ундан ортиқ субъектив мулк ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш имкониятини истисно этиш билан бир қаторда, фуқаролик муомаласига киритилаётган ҳар бир кўчмас мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтказишнинг мажбурийлигини назарда тутадиган тартиб белгиланиши лозим. Аммо шундай бир презумпцияни белгилашга йўл қўйиладигани, унга кўра бинога бўлган мулк ҳуқуқи шу шахснинг бинодаги барча хоналарга бўлган мулк ҳуқуқи (кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрига тегишли ёзувлар киритилмасдан) эътироф этилганини англатади. Бу

презумпция бино мулкдори ундаги алоҳида хоналардан улар бошқа шахсга берилишига сабаб бўлмайдиган тарзда фойдаланган ва уларни тасарруф этган ҳолларда аҳамиятга эга бўлиши мумкин.

Муомалада бўлишга лаёқатлилик белгисидан келиб чиқиб, кўчмас ашёнинг бир қисмини сотиш мумкин бўлмаган бир ҳол деб эътироф этилиши лозим, чунки кўчмас ашёни бошқа шахсга бериш учун зарур бўлган унинг юридик жиҳатдан мустақил мавжудлиги реестр асосида аниқланади. Бинога ёки ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи рўйхатга олингани мазкур участка ёки бинонинг бир қисмига (ундаги хонага) бўлган мулк ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиш имкониятини истисно этади. Кўчмас ашёларга бўлган ашёвий ҳуқуқлар фақат улар давлат рўйхатидан ўтказилгани туфайли мавжуд бўлади. Шу сабабли, юридик нуқтаи назардан олиб қараганда, мулк (эгаллик) ҳуқуқи рўйхатдан ўтказилмаган ёки рўйхатдан ўтказилиши мумкин бўлмаган, муомала объекти бўлишга қодир кўчмас ашё бўлиши мумкин эмас. Алоҳида хонани тасарруф этишни истаган бино мулкдори аввал мазкур хонани ажратишни амалга ошириши, яъни ўзининг хонага бўлган мулк ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиши лозим. Бу ҳолда бинога бўлган мулк ҳуқуқи бинонинг ўзи юридик жиҳатдан ғойиб бўлиши билан бекор бўлади.

Бинога бўлган ҳуқуқ ўрнига алоҳида хоналарга бир неча мулк ҳуқуқлари вужудга келади (рўйхатдан ўтказилади), бундай хоналар сони ва таркибини мулкдор улардан мустақил фойдаланиш мумкинлиги ва бунинг учун уларнинг яроқлилигига доир техник қоидаларни ҳисобга олган ҳолда белгилайди.

Хона кўчмас ашё деб эътироф этилиши айни вақтда бино умумий мол-мулкнинг ҳуқуқий мақоми тўғрисидаги масалани тартибга солишни талаб қилади. Бундай мол-мулк жумласига қуйидагиларни киритиш мумкин: кўтариб турувчи ва тўсувчи конструкциялар, қаватлараро ёпмалар, том, пойдевор, муҳандислик қурилмалари, шунингдек бир нечта хоналарни бир-бири билан ёки бинонинг ташқи чегаралари билан боғловчи умумий фойдаланиладиган хоналар (дахлизлар, зиналар, холлар ва ш.к.). Умумий фойдаланиладиган хоналар тураржой ёки нотураржой хонаси сифатида мустақил фойдаланиш учун яроқсизлик (бунинг учун мўлжалланмаганлик) белгисига кўра бирлаштирилади.

Ўз-ўзидан равшанки, бинонинг умумий мол-мулки барча хоналарнинг мавжудлигини таъминловчи мол-мулк деб эътироф этилиши лозим ва бунда уларнинг бир-бири билан бевосита алоқаси кўзга ташланиши шарт эмас. Санаб чиқилган элементларнинг ҳуқуқий режими кўчар ашёлар ҳисобланадиган хоналарнинг барча мулкдорлари учун, бир томондан, мазкур хоналардан уларнинг вазифасига мувофиқ монеликсиз фойдаланиш шартсиз имкониятини, бошқа томондан эса, мазкур хоналарни улардан вазифасига кўра фойдаланиш имкониятини таъминлайдиган ҳолатда сақлаш мажбурияти шартсиз

тақсимланишини таъминлаши лозим. Иккала ҳолда ҳам гап «шартсизлик» ҳақида бораётгани боис, буни таъминловчи бирдан-бир ҳуқуқий режим умумий улушли мулк режимидир.

Алоҳида хоналарнинг мулкдорлари учун бинодаги умумий молмулкка нисбатан умумий улушли мулк режимини белгилаш ўз хусусиятларига эга: бинодаги умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқидаги улуш бинодаги хонага бўлган мулк ҳуқуқи билан узвий боғлиқ ва хона билан жамулжам ҳолда бошқа шахсга берилиши ёки эгалланиши мумкин эмас. Бундай улуш қонунчиликда назарда тутилганидек, мустақил муомалада бўлмайди, биргаликда эгалик қилувчи мулкдор бундай умумий мол-мулкка нисбатан уни аслида ажратишни талаб қилиш ҳуқуқидан, шунингдек, ўзига тегишли бўлган улуш бошқа мулкдорлар томонидан сотиб олинанини талаб қилиш ҳуқуқидан маҳрум этилган; умумий мол-мулкка бўлган умумий мулк ҳуқуқидаги улуш хона мулкдорини у ўзига тегишли хонани тасарруф этаётганда умумий мол-мулк билан боғламайди, чунки уни бошқа мулкдорлар томонидан сотиб олиш имтиёзли режимини яратмайди; бинони (бино умумий мол-мулкни) сақлаш билан, унинг тасодифан шикастланиши ёки тасодифан nobуд бўлиши билан боғлиқ мажбурият ва хавфлар барча мулкдорлар (токи улар алоҳида хоналарнинг мулкдорлари бўлиб қолар экан) бўйнида бўлади. Хона nobуд бўлган, масалан, табиий офат, демонтаж ёки бошқа ҳолатлар натижасида устки қават бузилган ҳолда, nobуд бўлган хоналарнинг собиқ эгаларида бундай хоналарга нисбатан мулк ҳуқуқи бекор бўлган деб ҳисобланиши лозим (бундай хоналар белгиланган муддатларда ва техник нормаларга риоя этган ҳолда тикланган ҳоллар бундан мустасно). Айни вақтда бундай шахсларга нисбатан бино умумий мол-мулкка бўлган умумий мулк ҳуқуқи ҳам бекор бўлади. Умумий мол-мулкни сақлаш учун харажатлар барча мулкдорлар ўртасида уларга мулк ҳуқуқида тегишли бўлган хоналар майдони (ёки ҳажмлари ёинки барча мулкдорлар учун айний бўлган бошқа кўрсаткичлар)нинг ўзаро нисбати билан белгиланадиган улушларда тақсимланади. Бундай харажатларни тақсимлашда у ёки бу мулкдорлар умумий мол-мулкнинг у ёки бу элементларидан бевосита фойдаланишлари ёки фойдаланмасликлари аҳамиятга эга эмас. Масалан, носозликлари кўп қаватли бинонинг қуйи қаватларидаги мулкдорларга бевосита таҳдид солмаётган томни таъмирлаш барча мулкдорлар ҳисобидан умумий мол-мулкка бўлган умумий мулк ҳуқуқидаги улушларнинг тақсимотига мувофиқ амалга оширилиши лозим. Умумий харажатларда иштирок этишдан бўйин товлаган мулкдор шу жумладан умумий харажатларни таъминлаш учун тўловларни киритиш муддатини кечиктириб юборганлик учун қонуний неустойка белгилаш орқали жазоланиши мумкин.

Шуни алоҳида таъкидлаб ўтиш лозимки, барча умумий молмулк, шу жумладан умумий фойдаланиладиган хоналар мустақил ашёлар сифатида қаралиши мумкин эмас, чунки улар муомалада бўлиш қобилятидан бутунлай маҳрум. Бинобарин, бундай умумий мол-мулкка нисбатан сервитутлар белгиланиши мумкин эмас, айрим элемент (хона)лар бинодаги хоналарнинг айрим мулкдорларига умумий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган ҳолат юзага келиши мумкин эмас. Бинодаги умумий мол-мулк режими қуйидагилардан келиб чиқиб янада аниқ белгиланиши лозим: мустақил (шу бинодаги бошқа хоналардан алоҳида) фойдаланиш учун мўлжалланган, ҳар бирига нисбатан субъектив мулк ҳуқуқи рўйхатдан ўтказилган ёки рўйхатдан ўтказилиши мумкин бўлган маълум миқдордаги хоналарга бўлинган ҳар қандай бино (кўп квартирали уй)да муомалада бўлишга қодирлик нуктаи назаридан икки тоифадан бирига кирадиган мол-мулк ажратилиши мумкин: (1) мустақил хоналар ҳисобланадиган мол-мулк – бирон-бир шахсга мулк ҳуқуқида тегишли бўлган кўчмас ашёлар; (2) бинодаги умумий мулк сифатида қараладиган, шу бинодаги хоналарнинг барча мулкдорларига умумий улушли мулк ҳуқуқида тегишли бўлган мол-мулк, шу жумладан бинонинг конструктив элементлари. Масалан, водопровод тизими, лифтлар ёки бинога кириш йўлаги бирон-бир шахсга мулк ҳуқуқида тегишли бўлишига йўл қўядиган бошқа ҳуқуқий режимларнинг мавжудлиги истисно этилиши лозим. Бундай объектлар учун назарда тутиладиган умумий улушли мулк режими биргаликда эгалик қилувчилар – эр ва хотиннинг бошқа мол-мулки уларга биргаликда эгалик қилиш ҳуқуқида тегишли бўлган ҳолда ҳам устун туриши лозим.

Умумий мол-мулк муомалада бўлиш қобилятининг чекланганлиги билан белгиланадиган муҳим хусусиятлар унга бўлган умумий улушли мулк ҳуқуқини рўйхатдан ўтказишда ҳам кузатилади. Хусусан, мулкка биргаликда эгалик қилувчи субъектлар таркиби фуқаролик муомаласи учун бирон-бир аҳамиятга эга эмас, аммо умумий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган мол-мулк таркибининг тавсифи хусусида бундай дейиш мушкул. Бинобарин, бундай турдаги объектлар бўйича кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрида фақат биринчи бўлим – объектнинг техник тавсифи тўлдирилиши, унда тавсифланган мол-мулк бинодаги хоналар барча мулкдорларининг умумий фойдаланишдаги мол-мулки эканлиги кўрсатиб ўтилиши лозим. Сўнгги кўрсатма режимнинг ер участкаси тоифаси сингари элементларига ўхшаш элементи сифатида қаралиши мумкин.

Тураржой хонаси мулкдори (шу жумладан – тураржой хонасининг собиқ мулкдори) оила аъзоларининг тураржой хонасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи тўғрисидаги масала амалда кенг тарқалгани ва энг муҳими катта ижтимоий аҳамиятга эга бўлгани туфайли алоҳида кўриб чиқиш ва ҳал этишни талаб қилади. Бизнингча, бу масалани ҳал қилишда шундан келиб чиқиш

лозимки, сиёсий-ҳуқуқий нуқтаи назардан тураржой хонаси мулкдори, шу жумладан – тураржой хонасининг собиқ мулкдори оила аъзоларига бундай тураржой хонасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш мустақил ҳуқуқини бериш фақат фуқароларнинг муайян тоифаларини ижтимоий ҳимоя қилишни таъминлаш заруратига кўра ўринли бўлиши мумкин. Зеро, бундай ҳимоя қилишни шартнома эркинлиги принципига асосланган шартнома ҳуқуқи воситалари билан таъминлашнинг иложи йўқ, кўрсатилган шахсларга (тураржой хонаси мулкдорининг оила аъзоларига) бундай тураржой хонасига нисбатан чекланган субъектив ашёвий ҳуқуқни бериш бирдан-бир самарали фуқаролик-ҳуқуқий усул бўлиши мумкин.

Бундай ҳуқуқни шартли равишда «**тураржой узуфрукти**» деб номлаш мумкин.

Тураржой узуфруктининг таркибига икки ҳуқуқ кириши мумкин:

- 1) тураржой хонасига эгалик қилиш;
- 2) тураржой хонасидан яшаш учун фойдаланиш, шу жумладан узуфрукт эгаси вояга етмаган фарзандларининг яшаш ҳуқуқи.

Тураржой узуфрукти таркибига узуфрукт эгасининг тураржой узуфруктини бирон-бир тарзда тасарруф этиш, шу жумладан, уни қонунга мувофиқ мерос қолдириш ёки ворислик тартибида бериш ҳуқуқи киритилмайди. Узуфрукт узуфрукт эгасининг ҳаёт муддатидан узоқ давом этиши мумкин эмас. Мазкур ҳуқуқнинг тураржой хонаси мулкдорининг турли оила аъзоларига тегишлилиги қуйидагича белгиланиши мумкин.

Биринчидан – эр (хотин)нинг тураржой узуфрукти. Тураржой узуфрукти бировнинг ашёсига бўлган ҳуқуқ ҳисобланиши боис, у фақат эр-хотин яшайдиган тураржой хонасининг мулкдори ёки биргаликда эгалик қилувчи мулкдори бўлмаган эр фойдасига белгиланиши мумкин.

Эр (хотин)нинг тураржой узуфрукти фақат эр-хотин (доимий равишда ёки асосан) яшайдиган ва хотин (эр)га бирон-бир ҳуқуқсиз (узуфрукт ҳуқуқидан ташқари) тегишли бўлган тураржой биносигагина мажбурият юклаши мумкин. Бундан ташқари, узуфрукт эгаси бўлган эр (хотин)да тураржойга бўлган эҳтиёжни қондиришнинг бошқа бирон-бир усули мавжуд бўлмаслиги керак (шу жумладан, никоҳ шартномасида назарда тутилган асосларга кўра).

Иккинчидан – боланинг тураржойга бўлган эҳтиёжларини қондириш. Оила кодексига мувофиқ вояга етмаган болага ота-онаси (отаси ёки онаси) билан бирга яшаш ҳуқуқини бериш ота-онанинг болага нисбатан алимент мажбуриятлари қаторига қиради. Хусусан, бола ўз ота-онаси билан яшашга ҳақли, бу унинг манфаатларига зид бўлган ҳоллар бундан мустасно; отаси ва онаси алоҳида яшаган ҳолда, бола улардан бири билан бирга яшашга ҳақли. Шу нарса диққатга сазоворки, сўнгги ҳолда болаларнинг яшаш жойи ота-онанинг келишувига

биноан белгиланади. Алиментлар, шу жумладан, молмулкни бериш йўли билан тўланиши мумкин.

Умуман олганда, тураржой хонасини бола яшаши учун бериш тегишли шахсинг болага нисбатан алимент мажбуриятини (тўлиқ ёки қисман) бажариш усули сифатида қаралиши лозим.

Учинчидан – бошқа оила аъзоларининг тураржой хонасига бўлган ҳуқуқлари. Тураржой хонаси мулкдори мазкур хонани оила аъзолари яшаши учун бериши оила қонунчилигида назарда тутилган бошқа ҳолларнинг барчасида алимент мажбуриятини бажариш сифатида ҳам квалификация қилиниши лозим. Алимент мажбуриятини бажариш мол-мулкни (мулк ҳуқуқида, фойдаланиш учун ва ш.к.) беришдан иборат бўлган ҳолларда бундай бериш замирида тегишли фуқароликҳуқуқий муносабат ётиши лозим. Тураржой хонасини мазкур тураржой хонаси мулкдорининг оила аъзолари яшаши учун бериш, агар тураржой хонаси мулкдори мазкур тураржой хонаси яшаш учун берилган оила аъзоси олдида алимент мажбуриятига эга шахс бўлса, тураржой узурфрукти доирасида амалга оширилади.

Шу муносабат билан, тураржой узурфрукти эр (хотин)га, шунингдек, тураржой хонаси мулкдори ҳисобланмайдиган бошқа оила аъзосига тегишли бўлиши мумкин. Тураржой хонасини яшаш учун бериш тарзидаги алимент мажбурияти томонлар келишуви билан, бундай келишув мавжуд бўлмаган тақдирда эса – қонунда назарда тутилган ҳолларда суд қарорига биноан белгиланиши мумкин. Ҳар қандай субъектив ашёвий ҳуқуқ сингари, тураржой узурфрукти ҳам кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрида давлат рўйхатидан ўтказилиши ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрига киритилгани учун ҳам мавжуд деб ҳисобланиши лозим.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. В.Эргашев, Н.Имомов, Н.Ашурова . Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби - Тошкент: ТДЮИ, 2016.
2. В.Ё. Эргашев, Н.Ф. Имомов . Кўчмас мулк объектлари - Тошкент: ТДЮИ, 2015
3. Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. I-қисм. – Тошкент: ТДЮИ, 2009.
4. Раҳмонкулов Ҳ.Р. Фуқаролик ҳуқуқи объектлари (ўқув қўлланма). – Т.: ТДЮИ, 2009
5. Эрделевский А.М. Комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: БЕК, 1999. – С.13. ² Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности граждан на жилые помещения. Дис...канд.юрид.наук. – М., 2004. – С.37.