

КЎЧМАС МУЛК БИЛАН БОҒЛИҚ БИТИМЛАРНИНГ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИЛИШИ

Йўлчиев Отабек

Ўзбекистон Республикаси

Судьялар Олий Кенгаши ҳузуридаги

Судьялар Олий мактаби тингловчиси

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

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

Кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимининг асосини икки рўйхатга олиш тизими – ҳуқуқларни рўйхатга олиш ва битимларни рўйхатга олишнинг бирикмаси ташкил этади. Илгари бу икки рўйхатга олиш тизими бир бирига таъсир кўрсатмаган ва шуни қайд этиб ўтиш лозимки, бошқа мамлакатларда бундай тизим мавжуд эмас. Кенг кўламли назоратни амалга ошириш учун ягона рўйхатга олиш тизимини яратиш талаб этиларди.

Бошқача қилиб айтганда, ФК замирида кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар билан бир қаторда, кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар ҳам давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим, деган ғоя ётади. Шуни қайд этиш лозимки, мазкур давлат рўйхатига олиш тизими ўз-ўзича ноёбдир, чунки бошқа мамлакатларда битимларни рўйхатга олиш ёки ҳуқуқларни рўйхатга олиш қўлланилади ва уларнинг аралаш шакли учрамайди.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишнинг кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни рўйхатга олишдан фарқи шундаки, биринчи ҳолда битим бажарилган ва мазкур битимни бажариш учун кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ўтиши юз бериши учун рўйхатдан ўтказиш талаб этилади, иккинчи ҳолда эса, битимнинг ўзи кучга кириши учун рўйхатдан ўтказилиши зарур. Бунда шуни инобатга олиш лозимки, битимларни рўйхатдан ўтказиш ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш турли мақсадларни

кўзлайди¹. Чунончи, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказишда рўйхатга олувчи орган томонидан рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этиладиган ҳуқуқни белгилайдиган ҳужжатларнинг амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқлиги текширилса, кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни рўйхатдан ўтказишда рўйхатдан ўтказилаётган ҳуқуқнинг вужудга келишига сабаб бўладиган **битимларни тузишнинг қонунийлиги** текширилади. Адабиётларда илгари сурилган нуқтаи назарга кўра, рўйхатга олишнинг аризага биноан амалга ошириладиган хусусиятини таъминлаш учун тарафларга рўйхатга олувчи органдан рад жавоби олинмаган ҳолда, рўйхатга олиш ҳақида ариза берилганини тасдиқлаш шарти билан, битимни рўйхатга олинган деб ҳисоблаш ҳуқуқини бериш талаб этилади². Бизнингча, бу фикрга кўшилиш мумкин, чунки бундай чора рўйхатдан ўтказиш жараёни йўлидаги тўсиқларни бартараф этиш сифатида қаралиши мумкин.

Ашёвий ҳуқуқлардан ташқари, кўчмас мулк билан боғлиқ бир қатор битимлар (шартномалар) ҳам рўйхатдан ўтказилиши лозим (масалан, ипотека, кўчмас мулк ижараси ва айрим бошқа битимлар). Аммо шуни таъкидлаш лозимки, битимларни рўйхатдан ўтказиш ҳақида ФК 84-моддаси 3-бандида билвосита айтиб ўтилади. Мазкур моддада, жумладан давлат рўйхатига олишни амалга оширадиган органнинг функциялари тўғрисида сўз юритилади ва у кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар билан бир қаторда, кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни ҳам рўйхатга олишни амалга ошириши таъкидланади. Битимларни рўйхатдан ўтказиш билан боғлиқ масалалар ФКнинг 111-моддасида ҳам тартибга солинган. Хусусан, унда ер участкалари ва бошқа кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар (бошқа шахсга бериш, ипотека, узоқ муддатли ижара, меросни қабул қилиб олиш ва бошқ.) давлат рўйхатидан ўтказилиши лозимлиги ҳамда мазкур битимларни рўйхатдан ўтказиш ва тегишли реестрларни юритиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланиши тўғрисида сўз юритилади. Гарчи ушбу моддада битимлар рўйхати келтирилган бўлса-да, биз мазкур рўйхатни тўлиқ деб айта олмаймиз. Хусусан, кўчмас мулкни бошқа шахсга беришга қаратилган битимлар сифатида айнан қайси битимлар назарда тутилганлигини ушбу модда матнидан аниқлаш қийин. Кўчмас мулкни бошқа шахсга беришга қаратилган туркумига айнан қайси битимлар кириши хусусида моддада аниқ қоидалар назарда тутилмаган. Қолаверса, битим асосида кўчмас мулк бошқа шахсга қайси ҳуқуқ асосида топширилиши ҳам ноаниқ. Таъкидлаш лозимки, бошқа шахсга

¹ Яковлева В. Гражданский кодекс РФ о регистрации прав на недвижимое имущество. – М., 1997.

² Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / – М.: Городец, 2000. – С.

беришга қаратилган битимлар рўйхати кенг бўлиб, унга анъанавий олди-сотди шартномасидан тортиб айирбошлаш, ҳадя, рента шартномалари ҳам киради. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 29 декабрдаги «Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 1060-сонли қарори билан тасдиқланган «Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида»ги Низом³ да (кейинги ўринларда – Низом) ҳам мазкур битимларнинг тугал рўйхати келтирилмасдан, асосий тушунчалар изоҳи берилган 5-бандида кўчмас мулк ҳақида тузилган битимлар тавсифи келтирилган. Унга кўра, **кўчмас мулк ҳақида тузилган битимлар** — фуқаро ва юридик шахсларнинг кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларни ўрнатишга, ўзгартиришга ёки бекор қилишга (бошқа шахсга ўтказиш, ипотекага қўйиш, узоқ муддатли ижарага олиш, меросни қабул қилиш ва бошқалар) қаратилган хатти-ҳаракатлари ҳисобланади. Кўриниб турибдики, мазкур низомда ҳам асосан ФКда ёндашув қўлланилган.

Шундай қилиб, давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган кўчмас мулк билан боғлиқ битимларнинг якуний тугал рўйхати ФК ҳамда низомда мавжуд эмас. Шу туфайли ҳам мазкур масалани ҳуқуқий тартибга солишда муайян ноизчиликнинг мавжудлиги ҳақида сўз юритиш мумкин.

Бундай вазиятда табиий савол туғилиши мумкин: агар амалдаги қонун ҳужжатларида аниқ бир рўйхат назарда тутилмаган бўлса, кўчмас мулк билан боғлиқ бўлган айнан қайси битимлар давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим? Мазкур саволга жавобни шартномаларнинг алоҳида турларини ҳуқуқий тартибга солиш амалга оширилган ФК махсус қисми қоидалари очиб беради. Фуқаролик-ҳуқуқий битимларнинг таҳлили шундан далолат берадики фуқаролик муомаласида кўчмас мулк билан боғлиқ равишда тузиладиган битимларнинг барчаси ҳам давлат рўйхатидан ўтказилмайди. Бинобарин, давлат рўйхатидан ўтказиш фақат давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги талаб қонун ҳужжатларида тўғридан-тўғри белгиланган битимлар учунгина мажбурий деб эътироф этилади. Бундан ташқари, кўчмас мулкни бошқа шахсга бериш билан боғлиқ бўлмаган, аммо давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этиладиган битимлар амалдаги қонунчиликда назарда тутилганлигини ҳам эътиборга олиш лозим бўлади.

Шундай қилиб, тарафлар келишуви билан белгиланиши лозим бўлган битимни нотариал тасдиқлаш (ФК 110-моддаси)дан фарқли равишда, битимларни давлат рўйхатидан ўтказишнинг мажбурийлиги фақат қонун билан

³ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 29 декабрдаги “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш тўғрисида”ги 1060-сонли Қарори

белгиланади. Битим иштирокчилари мажбурий давлат рўйхатидан ўтказишни шартнома шартларига мувофиқ белгилаш ёки бекор қилишга ҳақли эмаслар.

Низомнинг 5-бандига мувофиқ, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш – юридик ва жисмоний шахсларнинг, жумладан битимлар асосида юзага келадиган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларининг вужудга келганлигини, бошқа шахсга ўтганлигини, чекланишини (юкланишини), бекор бўлишини тан оладиган ҳамда тасдиқлайдиган ҳуқуқий ҳаракат ҳисобланади.

Кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш, ФК 84 ва 111-моддаларининг талабларига мувофиқ, фақат қонунда белгиланган ҳолларда амалга оширилади. Низомнинг 3-бандига мувофиқ, кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши, шунингдек улар билан боғлиқ битимлар давлат рўйхатидан ўтказилиши керак.

Таъкидлаш лозимки, ФКда кўчмас мулкни сотиш шартномасини давлат рўйхатидан ўтказиш назарда тутилмаган. ФК 480-моддасига мувофиқ, кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади. ФК 481-моддаси 1-қисмига кўра кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан **мулкка бўлган ҳуқуқнинг** сотиб олувчига ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилиши лозимлиги белгиланган бўлиб, бевосита шартноманинг ўзи битим шакли сифатида давлат рўйхатидан ўтказилиши кўзда тутилмаган.

Давлат рўйхатидан ўтказиш лозим бўлмаган шартномага тарафлар у давлат рўйхатидан ўтказилиши лозимлиги ва давлат рўйхатига олинган пайтдан бошлаб кучга кириши ҳақидаги шартни киритиши ФК нормаларига зиддир. Бундай шарт ФК 115 ва 128-моддаларининг талабларига мувофиқ ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмайди.

Давлат рўйхатидан ўтказиш лозим бўлган битимлар уларни тарафлар имзолаган ёки улар нотарил тасдиқланган пайтдан бошлаб эмас, балки улар рўйхатга олинган пайтдан бошлаб тузилган деб ҳисобланади. Фуқаролик кодексига айрим битимларни рўйхатдан ўтказишнинг мажбурийлиги кўрсатиб ўтилган. Бундай битимларни икки гуруҳга ажратиш мумкин:

- кўчмас мулкни бошқа шахсга бериш билан боғлиқ (мулк ҳуқуқининг ўтишига сабаб бўладиган) битимлар;
- кўчмас мулкни бошқа шахсга бериш билан боғлиқ бўлмаган (мулк ҳуқуқининг ўтишига сабаб бўлмайдиган) битимлар.

Бунда шунини эътироф этиш лозимки, қонун ҳужжатларида давлат рўйхатидан ўтказиш лозим бўлган битимларни танлашнинг аниқ мезонлари мавжуд эмас. Чунинчи, умумий қоидага мувофиқ, кўчмас мулк билан боғлиқ

битимларни тузишда битимнинг ўзи эмас, балки фақат мулк ҳуқуқининг ўтиши рўйхатдан ўтказилади.

Аммо уй-жой биноларини сотиш билан боғлиқ битимлар (ФКнинг 488-моддаси) бундан мустасно бўлиб, улар давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Шунингдек, ФК 490-моддасига мувофиқ корхонани сотишда ҳам корхонага бўлган мулк ҳуқуқининг ўтиши ҳамда шартнома (битим)нинг ўзи давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Мазкур вазиятда қонун чиқарувчи томонидан қўлланилган ёндашув мантиғини тушуниш қийин. Агар, айтайлик, уй-жой биноларининг ижтимоий аҳамиятидан ва бундай битимлар устидан кўшимча назорат зарурлигидан келиб чиқадиган бўлсак, мазкур рўйхатдан ўтказишни жорий этишнинг самараси пастроқдир, чунки рўйхатга олувчи органлар битим иштирокчиларининг муомалага лаёқатлилигини, ифода этилган эрк-иродага улар истагининг мувофиқлигини ва ҳоказоларни текшириш имкониятига эга эмас.

Давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этиладиган битимларни тузишда иккита рўйхатга олиш ҳаракатини бажариш: битимнинг ўзини рўйхатга олиш ва кўчмас мулкни эгалловчи – сотиб олувчи, айирбошловчи, ҳадя олувчи, рента тўловчининг мулк ҳуқуқини рўйхатга олиш талаб этилади. Бунда шуни инобатга олиш лозимки, мазкур иккита рўйхатга олиш ҳаракати бир вақтнинг ўзида амалга оширилмаслиги мумкин (масалан, кредит эвазига кўчмас мулк олди-сотди шартномасини тузилиши). Бундай вазиятда аввал битим рўйхатга олинади, шундан кейин ҳуқуқнинг ўтишини рўйхатга олиш амалга оширилади.

ФКда кўчмас мулкни бошқа шахсга мулк ҳуқуқи асосида топшириш билан боғлиқ бўлган, давлат рўйхатидан ўтказишни талаб қиладиган қуйидаги битимлар назарда тутилган:

уй, квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини сотиш шартномаси (ФК 488-моддасининг 2-қисми), шунингдек кўрсатилган кўчмас мулк объектларига бўлган умумий мулк ҳуқуқидаги улушни сотиш шартномаси (ФКнинг 222-моддаси);

гаровга қўйилган турар жойни гаровни сақловчи томонидан сотиб олиш тўғрисидаги битим (ФК 281-моддаси);

мол-мулк комплекси сифатидаги корхонани сотиш шартномаси (ФК 490-моддаси 1-қисми), шунингдек умумий улушли мулкка мансуб корхонага бўлган мулк ҳуқуқидаги улушни сотиш шартномаси;

уй, квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини айирбошлаш шартномалари (ФК 497-моддасининг 2-қисми), шунингдек уларга бўлган умумий мулк ҳуқуқидаги улушни айирбошлаш шартномалари (ФКнинг 222-моддаси);

кўчмас мулкни ҳадя қилиш шартномаси (ФК 504-моддасининг 5-қисми), кўчмас мулкка бўлган умумий мулк ҳуқуқидаги улушни ҳадя қилиш шартномаси (ФКнинг 222-моддаси), шу жумладан хайр-эҳсон қилиш (ФКнинг 511-моддаси) ва ҳадя ёки эҳсонни қабул қилишдан бош тортиш (ФК 503-моддасининг 2-қисми);

кўчмас мулкни рента тўлаш шарти билан бошқа шахс бериш шартномаси (ФКнинг 513-моддаси);

сотиб олиш шарти билан тузилган ижара шартномалари (ФКнинг 556-моддаси).

Шу билан бирга, тарафлар келгусида давлат рўйхатидан ўтказиш лозим бўлган шартномани тузиш мажбуриятини оладиган дастлабки шартномани давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этилмайди.

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. Раҳмонқулов 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.