

O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK SOHASIDA SHARTNOMAVIY FIRIBGARLIKNING HUQUQIY TASNIFI

Tursinbaeva Uljan Azatovna

Qoraqalpog' davlat universiteti yuridika fakulteti talabasi

Annotatsiya: Bu tezisda ko'chmas mulk sohasidagi shartnomaviy firibgarlikning turlari va ko'chmas mulkni boshqarishda yuzaga keladigan noqonuniy xatti harakatlarni aniqlash ularga qonun oldida tog'ri va odilona jazo tayinlash choralari va shu sohada O'zbekiston Respublikasi hududida amalda bo'lgan qonunlar va tegishli vakollatli tashkilotlarning vazifalarini va fuqarolik huquqiy munosabatlarda kelib chiqadigan shartnomaviy firibgarlikning oldini olishni ilimiy jihatdan bayon qiladi.

Kalit so'zlar: Yuridik shaxs, reklama, nazorat inspeksiyasi, mulk obyektlari, bank garovi, Fuqarolik kodeksi, ustav maqsadlari, Eskrou hisobvaraqlari, huquqiy mexanizm, protsessual yechim.

KIRISH

XXI asr bozor iqtisodiyotida ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlarda shartnomaviy firibgarliklarning turlari juda kopayib bormoqda.

Bu holatlarga asosiy sabab jismoniy va yuridik shaxslar ortasidagi shartnomaning qonun talaplariga tog'ri kelmaganligidan kelib chiqadi.

Oldi sotti shartnomasi boyicha taraflarning huquq va majburiyatlari qonun oldida tasdiqlangan bolib ularni amalga oshirishda noqonuniy yollar orqali hujjatlarni sohtalashtirish va firibgarlik yo'li orqali jismoniy shaxslarning mablag'larini oldin olish holatlari koplab uchramoqda.

Hozirda eng kop tarqalgan yollaridan biri bu ijtimoiy tarmoqlar orqali uy oldi sotti reklamalarida uylarning arzon narxda ko'rsatilyotganligi va ularga fuqarolarnin ko'r korona ishonganligi orqali amalga oshirilmogda.

Yuridik shaxslar bilan tuzilgan shartnomalarda shartnoma hujjatlarida ko'rsatilg an yerda qurilishi kerak bolgan uylarning qurilishi va qurib bitkazilgan binolarning qurilish nazorat inspeksiyasidan royxattan otkazish, loyiha smeta hujjatlarini kelishish, obyektlarni foydalanish haqidagi ruxsatnomani olish orqali amalga oshirilgan ishlar qonuniy yol bilan amalga oshirilgan hisoblanadi.

Qonun boyicha ko'chmas mulk obyekti mulkdorlari yoxud obyekt boyicha ashyoviy huquqlar vujudga kelganda, boshqa shaxsga otganda, cheklanganda yoki bekor bolganda yoki ko'chmas mulk obyektining huquqiy holati ozgargan kundan boshlab bir oy muddatda, ko'chmas mulk obyektlariga bolgan huquqlarni davlat royxatidan o'tkazish uchun Davlat xizmatlari markazlariga yoki Yagona davlat xizmatlari portal orqali, garov xati rasmiylashtirilganda esa ko'chmas mulk obyektiga bolgan huquqlarni davlat royxatidan otkazuvchi organga murojaat qilishlari shart.

Jismoniy shaxslar ko'chmas mulkni sotib olayotgan davrida etiborga olinishi zarur bolgan hujjatlar bu yuridik shaxning ishonchnomasi. Sababi firbgar o'zini mulk egasining vakili deb tanishtirib, qalbaki yoki muddati otgan ishonchnoma asosida mulkni sotishga urinishi mumkun.

Mulkni sotayotgan vaqtda uning ustida sud qarori, taqiq yoki bank garovi mavjudligini yashirish orqali sotish oqibatida xaridor pulni to'lab bolgach, mulkni o'zini nomiga qonuniy rasmiylashtira olmasligi mumkun.

Hozirgi kunda eng ko'p tarqalgan firibgarlik turi bir mulkni bir nechta shaxsqa sotish holatlari koplal uchramoqda. Bunga asosiy sabablar ko'chmas mulkka nisbatan tegishli bolgan hujjatlarning aniq kozdan kechirilmaganligi, yuridik shaxslarning ko'chmas mulk qurishda yol qoyadigan xatolari sabab boladi.

Asosiy bo'lim

Ko'chmas mulkni sotish, sotib olish davrida shartnomaviy firibgarlik aniqlanganda, jismoniy shaxslar o'larini huquqlarini himoya qilish maqsadida yuridik shaxs bilan tuzilgan oldi sotti shartnomasining notarial tastiqlangan nusxasini va pul berilganligi tog'risidagi tilxat, bank otkazmalari yoki boshqa tastiqllovchi hujjatlar, sotuvchi bilan bog'liq telefon suhbatlari, kelishuv vaqtida guvohlar bolsa ularning malumotlarini O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik ishlari boyicha sudga taqdim etishlari lozim.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi 125- statyasiga muofiq Yuridik shaxs tomonidan uning ustav maqsadlariga zid holda tuzilgan yoki tegishli faoliyat bilan shug'illanishga litsenziyasi bo'lmagan yuridik shaxs tomonidan tuzilgan bitim uning muassisi yoki vakolatli davlat organining davosi boyicha sud tomonidan ularning ortasidagi oldi sotti shartnomasi haqiqiy emas deb topilishi mumkun.

Shartnomaning haqiqiy emas deb topilishi – bu firibgarlikdan jabr ko'rgan shaxs uchun yakuniy qadam emas balki, mulkiy huquqlarining tiklanishining protsesual vositasidir.

Biroq sud amaliyotida bitimni haqiqiy emas deb toppish bilan bog'liq restitutsiya jarayonlarida aybdor taraflarning tolovga qobilyatsizligi muammosi yuzaga keladi. Bu esa firibgarlikning huquqiy oqibatlarini bartaraf etishda yangi protsessual yechimlarni talab qiladi.

Firibgarlikning yana bir keng tarqalgan va murakkab ko'rinishi bo'lgan – qurilishdagi ulushli qurilish bilan bog'liq shartnomalar hisoblanadi.

Ulushli qurilishda firibgarlikning eng keng tarqalgan shakli- bir xil kvartirani bir nechta shaxsqa sotish yoki qurilishga ruxsat beruvchi hujjatlar toliq bolmay turib, aholidan mablag' yig'ishdir.

Bu esa fuqarolarning mulkiy huquqlarini jiddiy xaf ostiga qoyadi va restitutsiya mexanizmning samarasizligini yaqqol ko'rsatadi.

Kelajakda jismoniy shaxslarning mulkiy huquqlarining zarar korishini oldini olish maqsadida Eskrou hisobvaraqlari mexanizmini joriy qilish lozim.

Bu mexanizm orqali xaridor o'z pulini tog'ridan tog'ri quruvchiga emas, balki bankdagi maxsus Eskrou hisobvarag'iga o'tkazadi. Hisobvarag'dagi pullar qurilish yakun topgangacha bankda muzlatib turiladi.

Yakuniy qism

Xulosa o'rnida shuni takidlash mumkunki, fuqarolik huquqiy munosabatlarda shartnomaviy firibgarlikning oldini olish faqat jinoyiy – huquqiy jazo choralari bilan emas, balki shartnomalar tuzish tartibini texnologik va institutsional jihattan shaffof qilish bilan hal etiladi.

Huquqiy himoya vositalari qanchalik mukammal bo'lmasin, ularning samaradorligi aynan bitim tuzish jarayonidagi preventiv nazorat mexanizmlariga bog'liqdir.

Eskrou hisobvaraqlari bu – ulushli qurilish sohasida mablag'larni himoyalash uchun bankdagi maxsus tizim hisoblanadi.

Shartnomani rasmiylashtirish jarayonida notariuslar bitimni oldinnan tekshiruv vakolatlarini kengaytirish va ularning kasibiy mas'ulyatlarini oshirishi kerak.

Ko'chmas mulk bilan bog'liqli sharnomalarda shaffoflik va huquqiy xabardorlikni ta'minlash, shuningdek, davlat nazoratini raqamlashtirish- firibgarlik holatlarini kamaytirishning eng samarali yo'lidir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR :

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. – T Adolat, 2024
2. O'zbekiston Respublikasining “ Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat royxatidan o'tkazish to'g'risida” gi Qonuni.
3. Karimov A. “Ko'chmas mulk bozoridagi firibgarliklar muammo va yechimlar” - 2025