



Legal Basis for Property Management Agreements

Nodir MUHIDDINOV¹

The Specialized Branch of Tashkent State University of Law

ARTICLE INFO

Article history:

Received February 2021
Received in revised form
28 February 2022
Accepted 20 March 2022
Available online
15 April 2022

Keywords:

property disposal
agreements,
sale and purchase
agreement,
exchange agreement,
donation agreement,
lease agreement,
property rights,
intellectual activity.

ABSTRACT

This article discusses the legal framework for property management agreements, including a sale and purchase agreement, an exchange agreement, a donation agreement, a lease agreement and similar agreements. Socio-economic and legal reforms in the country in relevant laws and regulations.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss3/S-pp383-388>

This is an open access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

Мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг ҳуқуқий асослари

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномалар, олди-сотди шартномаси, айрибошлаш шартномаси, ҳадя шартномаси, рента шартномаси, мулк ҳуқуқлари, интеллектуал фаолият.

Ушбу мақолада мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг ҳуқуқий асослари, жумладан, олди-сотди шартномаси, айрибошлаш шартномаси, ҳадя шартномаси, рента шартномаси ва шу каби шартномаларни ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солиш жараёни, мамлакатимизда амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий ва ҳуқуқий ислохотлар, ҳозирги ўзгаришлар ва янгиланиш жараёнида мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни тартибга солувчи қонунларни янада такомиллаштириш, тегишли қонун ва меъёрий ҳужжатларда учрайдиган камчиликларни барта-раф қилиш бўйича таклифлар келтирилади.

¹ Lecturer, The Specialized Branch of Tashkent State University of Law Department of State and Legal sciences.
E-mail: nodirmuxiddinov71@gmail.com. Tel.: (+998) 97-772-49-48.

Правовая основа договоров управления имуществом

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

договоры распоряжения имуществом, договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, договор аренды, имущественные права, интеллектуальная деятельность.

В данной статье рассматриваются правовые основы договоров управления имуществом, в том числе договора купли-продажи, договора мены, договора дарения, договора аренды и подобных договоров. Социально-экономические и правовые реформы в стране. Внесены предложения по дальнейшему совершенствованию законодательства, регулирующего договорные отношения, устранить недостатки в соответствующих законах и правилах.

Мулксиз ижтимоий муносабатларни ривожлантиришнинг, мамлакатда халқ форовонлигини таъминлашга қаратилган чора-тадбирларни амалга оширишнинг иложи йўқ. Мулк – ижтимоий ҳаётнинг барча соҳаларида амалга ошириладиган ҳаракат манбаидир [1], деб қайд қилади академик Ҳ. Раҳмонқулов

Бозор иқтисодиётининг негизини ташкил қилувчи турли шаклдаги мулкнинг доимий ҳаракатда бўлиши, яъни ҳўжалик фаолиятини унинг асосида, унинг бевосита иштирокида амалга оширилиши жамият ижтимоий-иқтисодий тараққиётининг зарур омилидир. Шу боис мулкнинг жамиятни ривожлантиришдаги, давлатнинг иқтисодий қудратини оширишдаги аҳамиятини англаган ҳолда қадимдан мулкдан фойдаланишга, унга бўлган ҳуқуқни амалга оширишга имкон яратадиган етарли самарали услуб ва шаклларни амалиётда кенг қўллашга, уларнинг ҳуқуқий асосларини шакллантиришга катта эътибор бериб келинган [2], деб эътироф этади профессор Р.Рўзиев.

Мулкни тасарруф этиш мулк ҳуқуқини амалга оширишнинг асосий шаклларида бири бўлиб, ҳозирда бу турдаги муносабатларни ривожлантириш, уларнинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш – иқтисодий ҳуқуқий ислохотларни амалга оширишнинг зарурий омилларидан бири ҳисобланади.

Мулкни шартномавий ҳуқуқий асосларда тасарруф этиш энг кўп қўлланиладиган оммавий шакллардандир. Мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг ҳуқуқий асосларини ўрганиш ва билиш унинг моҳиятини тўлиқ англашга, иқтисодиётимизда бозор муносабатларини ривожлантиришга, унинг назарий ва амалий аҳамиятини тушунишга, шунингдек, ҳуқуқий базасини давр талабларига мос равишда такомиллаштиришга кўмаклашади.

Биринчи Президентимиз таъкидлаганидек: “Биз мустақилликка эришган дастлабки йиллардан бошлаб мамлакатимизнинг келажагини, давлатимиз ва жамиятимизнинг сиёсий-ижтимоий қурилишини белгилашда, биринчи навбатда, Конституциямизни ишлаб чиқиш ва тасдиқлашда мулк ва мулкний муносабатлар ҳақидаги принципаал масала доим эътиборимиз марказида бўлганини таъкидлаш лозим”.

Бозор иқтисодиёти шароитида мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш жараёнига мулкний муносабатлардаги, мулк ҳуқуқидаги рўй берган жиддий ўзгаришлар ўз таъсирини кўрсатди. Бу ўзгаришлар, айниқса, Ўзбекистон Республикасида 1990 йил

31 октябрда қабул қилинган “Мулкчилик тўғрисида”ги, 1991 йил 19 ноябрда қабул қилинган “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги 2012 йил 2 майда қабул қилинган “Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонунларда, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 36-, 53-, 54-моддаларида назарда тутилган асосий иқтисодиёт манбаи бўлган хусусий мулк шакли ҳуқуқий жиҳатдан ҳар томонлама мустақамланган ва кафолатланган ана шу ҳуқуқий асослар замирида мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартнома муносабатларини тартибга солувчи қонунлар ишлаб чиқилди.

Профессор О. Оқюлов таъкидлаганидек: “Фақат маъмурий буйруқбозлик тизимидагина иқтисодиёт соҳасида фуқаролик ҳуқуқий шартномалар ўз мавқеини йўқотди ва унга нисбатан формал муносабат ҳукмронлик қилди. Шартномага нисбатан эътиборсизлик социалистик тузумнинг иқтисодий ноқобиллигига сабаб бўлган омиллардан бири эди, деб айтиш мумкин. Бозор муносабатлари тизимига ўтиш билан шартнома ижтимоий муносабатларни ҳуқуқий тартибга солишнинг қудратли ва беқиёс воситаси сифатида намоён бўлади” [3].

Мамлакатимизда бозор муносабатлари ривожланиб боргани сари мулкий муносабатларни батафсил тартибга солиш масаласи долзарб вазифага айланиб бормоқда. “Бозор конституцияси” деб тан олинган ва мулкий муносабатларнинг асосий қонунлари мажмуи ҳисобланган Фуқаролик кодексида мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг субъектлари, предмети ва қўлланилиш доираси бозор муносабатларига ҳамоҳанг тарзда кенгайтирилди.

Шу билан бирга, миллий қонунчилигимиз хусусиятлари ва ҳуқуқни қўллаш амалиётидан келиб чиқиб, илгари мустақил шартнома шакллари ҳисобланган маҳсулот етказиб бериш, давлат эҳтиёжлари учун товарлар етказиб бериш давлат контракти, контракция ва энергия таъминоти шартномаларини олди-сотди шартномасининг турлари сифатида сақлаб қолди. Бундан ташқари, кўп йиллар давомида мулкий муомаладаги алоҳида хусусиятга эга бўлган муносабатлар мазкур шартномалар ёрдамида самарали тартибга солиниб келинган. Ҳаттоки режали иқтисодий муносабатлар ўзига хос бўлган хусусиятларни сақлаб қолган [4].

Фуқаролик кодекси олди-сотди шартномасининг янги турларини назарда тутувчи қоидалар билан бойитилди. Хусусан, алоҳида нормалар билан тартибга солиниши лозим бўлган қўчмас мулк ва корхонани сотиш муносабатларини тартибга солувчи қоидаларнинг белгиланиши бугунги бозор шароитида муҳим аҳамият касб этди.

Олди-сотди шартномасини қўллаш доираси сезиларли даражада кенгайди. Хусусан, агар мулкий ҳуқуқлар, интеллектуал фаолият натижалари, фирма номи, товар ва хизмат кўрсатиш белгилари ҳамда юридик шахсни, унинг хизмат кўрсатиш ва ишларни бажаришини индивидуаллаштирувчи бошқа воситалар мазмуни ёки моҳиятидан бошқача ҳол келиб чиқмаса, уларни сотишга нисбатан олди-сотди тўғрисидаги қоидалар субсидиар тартибда қўлланилади.

Амалдаги Фуқаролик кодексининг 30-боби айрибошлаш шартномасига бағишланган бўлиб, Собиқ иттифоқ давридагидан фарқли равишда унинг субъектлари, предмети ва қўлланилиш доираси сезиларли даражада кенгайди. Хусусан, айрибошлаш шартномаси Собиқ иттифоқ даврида фақат фуқаролар ўртасида шахсий эҳтиёжларни қондирувчи предметлар хусусида тузилган бўлса, бугунги

кунга келиб айрибошлаш шартномаси фуқаролар, фуқаролар билан юридик шахслар ҳамда юридик шахслар ўртасида фойда кўриш, даромад олиш ва шу каби бошқа мақсадларини кўзлаган ҳолда, ҳаттоки, халқаро савдо муносабатларида ҳам кенг қўлланилмоқда.

Собиқ совет даври фуқаролик қонун ҳужжатлари ҳада предметини амалда буюмларнинг ўзи билангина чеклаб қўйган. Бунинг акси ўлароқ, ҳозирги ФК ҳада шартномаси предмети доирасини кескин кенгайтириб, унга буюмлар, ҳада қилувчи ёки учунчи шахсга нисбатан мулкӣ ҳуқуқ (талаб)лар, шунингдек, ҳада қилувчи ёки учунчи шахс олдидаги мулкӣ мажбуриятлардан озод қилиш сингари тушунчаларни ҳам киритади. Ҳада предметини бу қадар кенг тушуниш қадимги Рим ҳуқуқ тизимига таянадики, унда ҳада олувчининг бойишига хизмат қилувчи, умуман, ҳар қандай ҳатти-ҳаракат, масалан, ҳада олувчини ўз мулкни сақлаш ташвишидан озод қилиш ёки унинг мулк ҳуқуқидаги чеклашларни бартараф этиш ҳам ҳада предмети сифатида иштирок этиши мумкин бўлган [5].

Фуқаролик кодексида рента шартномаси тўғрисидаги қоидаларнинг алоҳида 518–529-моддаларини ўз ичига олган 32-бобда мустаҳкамланиши миллий қонунчилигимизда янгилик бўлди, десак муболаға бўлмайди. Ҳ. Раҳмонқулов таъкидлаганидек, кодексда ўтмиш шартномаларга асосланган мажбуриятлар қаторида вужудга келиши мумкин, умуман бўлмаган, лекин ҳозир эркин бозор шароитида тартибга солиниши муҳим аҳамият касб этган мажбуриятлар назарда тутилади [6]. Рента шартномаси ҳам шундай мажбурият турларидан бири бўлиб, у мол-мулкни бегоналаштиришга ва ундан доимий равишда даромад олишни таъминлашга қаратилган шартномалардан бири бўлиб ҳисобланади.

Мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни ҳуқуқий тартибга солишнинг асосий манбаи, энг аввало, Фуқаролик кодексининг 29-33-боблари ҳисобланади. Шунингдек, бугунги кунда фуқаролик қонунчилиги мулкни тасарруф этишга қаратилган шартнома тарафларининг ҳар бир хатти-ҳаракатини қатъий равишда тартибга солмайди. ФК 29-33 бобларида мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномавий муносабатларни тартибга солувчи умумий қоидалар белгиланган. Шу билан бирга, тарафлар мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартнома шартларини мустақил равишда белгилаши ва бунда улар пухта келишув натижаси ҳисобланган бир неча бетдан иборат шартнома матнини тузишлари мумкин. Бироқ, маълумки, мулкни тасарруф этиш қўпгани ҳолларда ҳамма учун умумий ҳисобланган қоидаларга асосан амалга оширилади. Қонунда эса айнан шундай қоидалар назарда тутилади. Агарда тарафлар мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларда бошқача шартларни назарда тутмасалар, мазкур қоидалар асосида тартибга солинади [7].

Фуқаролик кодексининг мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларни тартибга солишга қаратилган нормаларнинг жойлашуви ўзига хос услубий ёндашувга эга. Таъкидлаш жоизки, ФК да мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномалар тўғрисидаги умумий қоидалардан кейин мазкур шартномаларнинг асосий шартларини тартибга солувчи қоидалар назарда тутилган. Мулкни тасарруф этишга қаратилган шартнома шартларини тартибга солувчи нормалар муайян тизимга солинган: биринчи навбатда шартнома хусусиятидан келиб чиқиб, унинг асосий шартлари белгиланган; иккинчидан, шартнома матнида назарда тутилмаган тарафлар ўртасидаги конкрет муносабатларга нисбатан қўлланилувчи нормалар белгиланган; учинчидан, тарафларнинг шартнома бўйича келиб

чиқадиган мажбуриятларни бузиш оқибатларини тартибга солувчи қоидалар белгиланган.

Фуқаролик кодексининг 29-33 бобларида кетма-кет тартибда мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларнинг предмети, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, шартномани бекор қилиш ва ўзгартириш тартиби ҳамда тарафларнинг жавобгарлиги ўз ифодасини топган.

Мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни тартибга солишнинг ҳуқуқий асослари ҳақида тўхталар эканмиз улар мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномалар ўрнини эгаллайди. Чунки айнан шартнома юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ муносабатларини тартибга солувчи асосий ҳуқуқий ҳужжат ҳисобланади. Шу боис ҳам мулкни тасарруф этишга қаратилган шартномаларга қонунлар ва қонуности актларида, шунингдек, Фуқаролик кодексида кенг ўрин берилган.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, бугунги кунга қадар мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни тартибга солувчи қонунлар ва бошқа меъёрий ҳужжатлар ҳамда махсус илмий адабиётларни ўрганиш шуни кўрсатадики, ҳозирда мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларнинг ҳуқуқий асослари шаклланди ҳамда маълум даражадаги ривожланиш босқичини босиб ўтди. Яъни бугунги ривожланган бозор иқтисодиёти шароитларини ҳисобга олган ҳолда мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни ҳуқуқий асосларининг ўзига хос тизими яратилди.

Бироқ бу билан мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солиш жараёни тўхтаб қолмайди. Чунки ушбу жараён ўз мазмун-моҳияти билан юқорида зикр этилганидек, мулкни тасарруф этишга қаратилган шартнома турларини, уларнинг ўзига хос хусусиятларини ва муайян соҳада қўлланиш тартибларини тўла акс эттирган қонун ва меъёрий ҳужжатларни яратиш ҳамда амалдаги қонунларни такомиллаштириш орқали давом этаверади. Шундай экан, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларини ўзаро мувофиқлаштириш, бунда ривожланган давлатларнинг қонунчилик тажрибасини ўрганиш ва ундан фойдаланиш ҳамда бу борадаги илмий-назарий ва амалий хулосаларни таҳлил этиш муҳим аҳамиятга эга. Зеро, мамлакатимизда амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий ва ҳуқуқий ислохотлар ҳозирги ўзгаришлар ва янгиланиш жараёнида мулкни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномавий муносабатларни тартибга солувчи қонунларни янада такомиллаштиришни, тегишли қонун ва меъёрий ҳужжатларда учрайдиган камчиликларни бартараф қилишни тақозо этади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Раҳмонкулов Х. Мулк ҳуқуқи: Ўқув-услубий қўлланма. – Т.: “Қонун ҳимоясида”, 1998. – Б. 3
2. Рўзиев Р.Ж. Мулк ижараси шартномаси. Ўқув қўлланма. – Т.: ЎЗМУ, 2005. – Б. 8.
3. Шартнома ҳуқуқи. / Ҳуқуқшунослик ихтироси бўйича олий ўқув юртлари магистратура талабалари учун / Муаллифлар жамоаси: Баратов М., Мехмонов Қ., Оқюлов О. ва бошқ. – Т.: ТДЮИ нашрети, 2006. – Б. 8.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право (книга). – М.: Статут, 2000. – С. 12

5. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, Перетерского. – М., 1994 г. – С. 499.

6. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси иккинчи қисмига шарҳлар. 2-жилд (биринчи китоб). Ҳожиакбар Раҳмонкулов умумий таҳрири остида. – Т.: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси, 1998. – Б. 7.

7. Гражданское право: Учебник. Том II. Полутом 1. 3-е изд. / Отв. ред. Суханов А.Е. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – С. 205.