



pishish davri esa 31-34 kuni tashkil etib, mis mikroo'g'iti qo'llanilgan variantda bu davr eng qisqa, keyingi navbatda marganets, molibden va rux qo'llanilganda esa ushbu davr biroz uzayganligi (2-3 kunga) aniqlandi. Shuningdek, sut-mum pishish – to'liq pishish davrida ham ushbu holat kuzatildi.

3. Vegetatsiya davri o'rtacha 108-114 kuni tashkil etib, rux qo'llanilganda boshqa mikroo'g'itlar qo'llanilgandagiga qaraganda vegetatsiya davri 2-6 kun uzun bo'lganligi hisobga olindi.

4. Takroriy ekilgan makkajo'xori yetishtirishda qo'llanilgan turli mikroo'g'itlar ta'sirida don hosildorligi variantlar bo'yicha o'rtacha 38,0-45,9 s/ga ni tashkil etganligi, eng kam don hosili mis mikroo'g'iti qo'llanilganda, eng yuqori don hosildorligi rux mikroo'g'iti qo'llanilgan variantdan olindi. Mis mikroo'g'iti qo'llanilgan variantda don hosildorligi 38,0 s/ga, marganets mikroo'g'iti qo'llanilgan variantda 40,0 s/ga, molibden mikroo'g'iti qo'llanilgan variantda 41,1 s/ga va rux mikroo'g'iti qo'llanilgan variantda 45,9 s/ga don hosili olindi.

ADABIYOTLAR:

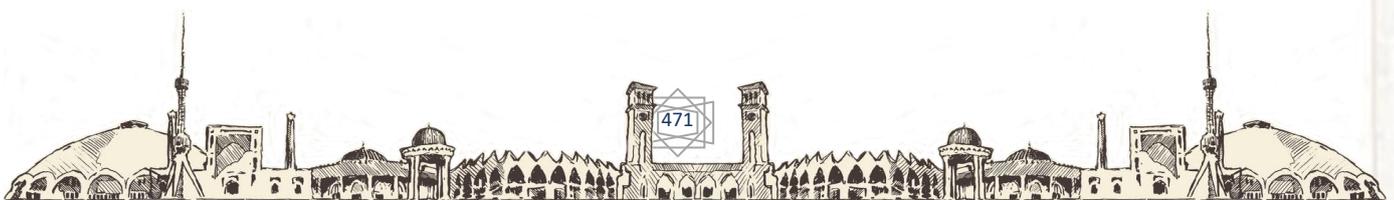
1. Мамарасулов Ж., Орипов Р., Санакулов А. Такrorий экилган маккажўхори ҳосилдорлигига тупроққа ишлов бериш усуллари ва экиш муддатларининг таъсири // Аграр соҳадаги ислохотларнинг натижалари ва мавжуд муаммолар. Ёш олимлар, катта илмий ходим-изланувчи ва мустақил тадқиқотчиларнинг «Обод турмуш йили»га бағишланган илмий-амалий анжумани тўплами. 2013 йил 24-25 апрель. –Самарқанд, 2013. –Б. -49-51.

2. Хошимов Ф., Санакулов А. Зарафшон водийси тупроқларининг микроэлементли таркиби ва микроўғитларнинг пахта етиштиришдаги самарадорлигини ошириш // Монография. -Самарқанд, 2017. -288 б.

3. Хошимов Ф., Санакулов А., Розикова К., Тоштемиров А. Пахта етиштиришда микроўғитлардан фойдаланишга оид тавсиялар. -Самарқанд, 2016. -32 б.

4. Эргашев Р.Р., Санакулов А.Л. Донли экинларда микроўғитларни қўллашнинг ўсиш, ривожланиш ва ҳосилдорликка таъсири // “Аграр соҳадаги илм-фан янгиликлари ва истиқболдаги вазифалар” мавзусидаги Иқтидорли талаба ва магистрантларнинг “2016 йил – Соғлом она ва бола йили”га бағишланган илмий конференцияси материаллари тўплами. II-қисм. – Самарқанд, 2016. –Б. 168-169.

5. Ўроқов М., Санакулов А. Микроэлементларнинг аҳамияти ва роли // “Кичик бизнес ва тадбиркорликни ривожлантиришда ёш тадқиқотчиларнинг роли” Иқтидорли талаба ва магистрларнинг “Кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик йили”га бағишланган илмий-амалий конференцияси. 2011 йил 26-27 апрель. –Самарқанд, 2011. –Б. 40-42.





ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Муштарий Равшан кизи,

студент магистратуры по направлению

«Бизнес право»

*Ташкентского государственного юридического
университета*

Научный руководитель

Бурханова Лейла Мариусовна,

доцент кафедры «Частно-правовых дисциплин»

Специализированного филиала

Ташкентского Государственного

юридического Университета,

кандидат юридических наук

HISTORY OF SHARING CONSTRUCTION. FEATURES OF THE ORIGIN OF THE AGREEMENT OF SHARE IN CONSTRUCTION.

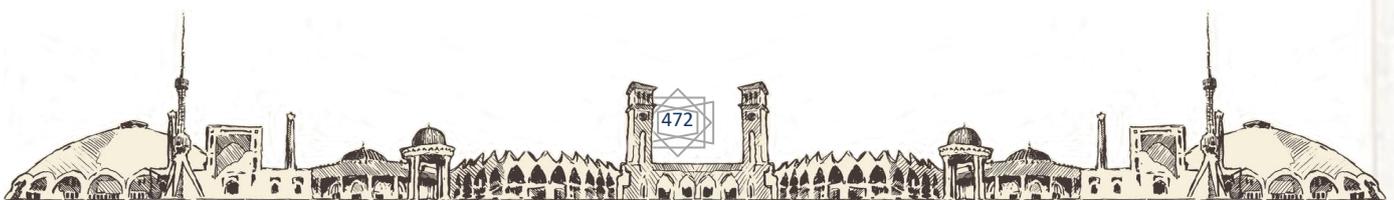
Аннотация: *В статье исследуются роль и значение Договора долевого участия в строительстве. Изучается история возникновения Договора Долевого участия в строительстве. Для чего нужен Договор Долевого участия в строительстве.*

Ключевые слова: *договор, доленое участие, строительство, институт строительства, недвижимость, жилье, инвестирование.*

Annotation: *The article examines the role and significance of the Equity Participation Agreement in construction. The history of the emergence of the Shareholding Agreement in construction is being studied. Why do we need an Equity Participation in Construction Agreement?*

Key words: *contract, equity participation, construction, construction institute, real estate, housing, investment.*

Становление и развитие института долевого строительства играет значительную роль в истории человечества в современный период, и, принимая во внимание тот факт, что развитие государств происходит быстрыми темпами, соответственно и количество новостроек растет с каждым днем. Поэтому исследование вопросов становления данного института, современное состояние, а также определение перспектив развития договора долевого строительства является актуальными.





Исследование и проведенный анализ собранных материалов показывает, что впервые такая форма строительства появилась в Аргентине в середине 1980-х годов XX века как ответ на инфляцию средств граждан. Рассматривая исторические особенности зарождения договора долевого строительства в англо-саксонской правовой системе следует отметить, что строительство коммерческой недвижимости появилась в результате определенных политических, экономических и социальных преобразований в жизни государства.

Режим собственности у индейских племен в XV-XVI века в Америке признавал права отдельных лиц и поселений на использование земли, на сборе с нее урожая, это известно как право на узуфрукт, который представляет один из видов землевладения, при котором предпочтение отдается потребительской стоимости и управлению землями, а не на стоимость земли как товара, точно также как это урегулировано в некоторых правовых механизмах долевого строительства в современный период.

Исторический этап формирования в США института долевого строительства отличалось тем, что колонисты имплементировали европейскую модель гражданско-правовой концепции о частной собственности с предоставлением владельцам недвижимости исключительных прав собственности и формирования колониальных земельных рынков на основе прецедента, собственных обычаев, английских традиций и канонов протестантизма. В США градостроитель и реформатор по имени Говард Э. разработал концепцию малого «города сада», самодостаточного поселения, в котором земля оформляется в муниципальную собственность, а жители выплачивают земельную ренту, покрывающие земельные издержки. В следствии того, что его идея была не полностью сформулирована в силу слабой разработки и неготовности стран Европы и Америки к общей муниципальной собственности на недвижимость, однако, несмотря на это его тезисы были в дальнейшем использованы в трудах таких ученых как: Джорджа, Милла, Говарда, которые именно развили и сделали известным идею земельной реформы как инструмента для важного изменения буржуазной системы социально-экономических отношений на условии объединения концепций общественного пользования, контроля и земельной реформы, ставших в XX веке ориентирами для формирования системы совместной собственности с элементами долевого строительства.

В Канаде были созданы общественные земельные трасты (CLT) которые есть и в США, в частности, Канадская ипотечная, жилищная корпорация (CANADA MORTGAGE AGENT HOUSING CORPORATION), которая изначально была создана для помощи в жилье возвращающимся ветеранам войны после Второй мировой войны и в последствии расширила полномочия по улучшению условий по доступу к жилью для канадцев. Основными целями





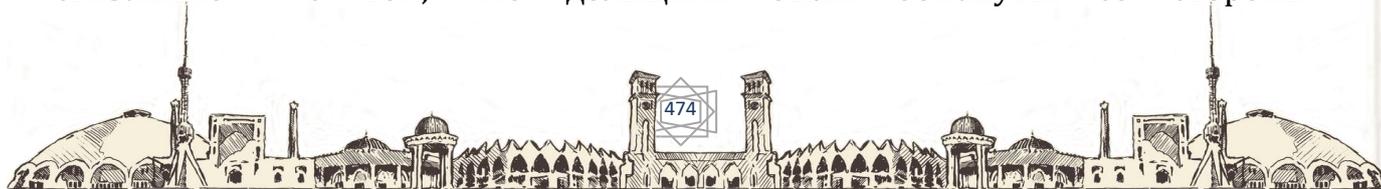
данной организации являлось обеспечение ликвидности по ипотечным кредитам, содействие в развитии доступности недвижимости, а также предоставление услуг по консультации правительству Канады по жилищным вопросам. В 90-е годы XX века жилищная корпорация создала Канадский Центр государственно-частного партнерства в жилищной сфере, для взаимодействия двух секторов: частного и государственного, в частности в жилищных проектах. Следовательно, историческое становления в Канаде долевого строительства обосновывается созданием и развитием двух схожих с Соединенными Штатами Америки институтов.

Беря пример стран южной части Америки, можно сделать вывод, что исторические предпосылки становления института долевого строительства, сложилось немного иначе, нежели чем в США и в Канаде. В Чили строительство по долевого участию стало исключительно делом частной инициативы, которое не только отличается от канадской модели, но и от аргентинской. В Чили дольщики вкладывали свои средства в новостройки, называемые «доходные дома», с целью получения прибыли. История Сальвадора показывает, что опыт с долевым строительством привел к негативным последствиям в стране, когда 1000 людей остались обманутыми без обещанного жилья и вложенных средств.

Была разработана также концепция «Строительство по справедливости», которая нашло свое отражение на практике в Соединенных Штатах Великобритании, Египте, Кувейте, Объединенных Арабских Эмиратах, Катаре. В Великобритании сложилась интересная практика, где вместо того, что продавать акции, доли и паи или создавать акционерные общества, они продавали сразу квадратные метры конкретной будущей недвижимости. Это служило гарантией окупаемости еще не начатого строительства жилья. В результате схема оказалась эффективной, чему служит доказательством действующие ныне компании, чья непосредственная специализация - долевого строительство.

Историю возникновения долевого участия в странах СНГ можно рассмотреть на примере зарождения и развития законодательства в этой области на примере Российской Федерации. Долевого строительства возникло в 1990-е годы XX века, после того как государство прекратило бюджетное финансирование строительства недвижимости, что соответственно привело к тому, что необходимо было найти решение для разрешения сложившейся ситуации. Выходом из данного положения было привлечение средств граждан. В результате чего были разработаны договоры инвестирования или договоры долевого участия в строительстве.

Говоря непосредственно о долевого строительстве жилья в России, необходимо отметить и отрицательные моменты в его реализации, связанные с тем, что дольщики были обмануты со стороны

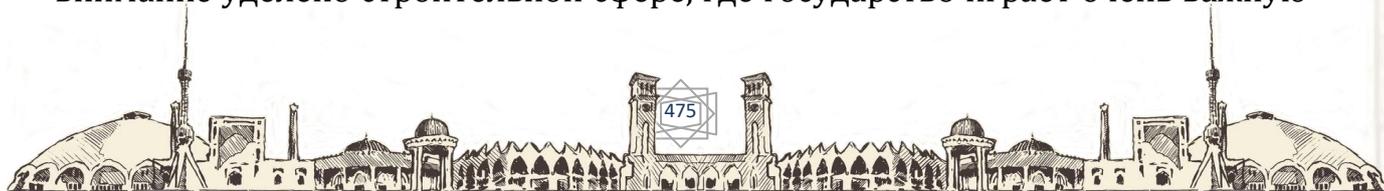




недобросовестных застройщиков, то есть в итоге, вложив средства они не смогли получить свое жилье. Для того, чтобы урегулировать данные правоотношения, между застройщиком и дольщиком, в РФ был принят 30 декабря 2004 года федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» . Законом было запрещено брать денежные средства за квартиру до получения разрешительных документов на строительство, в договоре необходимо было указывать все сроки, а также размер неустойки за не исполнения существенных условий договора, в том числе и сроков, регистрация договора, чтобы исключить двойные продажи. На практике также происходили такие случаи, когда девелоперы, то есть строительные компании, которые не смогли распродать все квартиры на начальном этапе (закладки котлована), имели возможность заморозить стройку и объявить себя банкротами, что в свою очередь приводило к печальным последствиям для дольщиков, которые оставались без вложенных денег и без жилья. Государство приняло решение открыть Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в октябрь 2017 года. Фонд был образован в качестве механизма в виде страхования долевого строительства при случаях банкротства строительных компаний, то есть застройщики обязаны были перечислять в фонд 1,2 % стоимости каждого договора участия в долевом строительстве. Дольщикам это дает такие преимущества как:

1. исключение рисков – деятельность фонда направлена на исключение рисков в плане финансов при покупке недвижимости в новостройках;
2. защита прав- в случае, если компания станет банкротом фонд обеспечит защиту прав и законных интересов дольщика;
3. государственная гарантия- вкладывая свои средства, граждане, получают государственную гарантию.

Данная ситуация также характерна для Казахстана, где в период 2003-2006 гг. активно строились дома на основе долевого участия объектов недвижимости в таких городах как: Астана, Алмата, Атырау и в других городах, что привело к таким же результатам как в Российской Федерации, то есть появлению «обманутых дольщиков». Данная проблема и ее негативные последствия, были непосредственно связаны с отсутствием правового регулирования правовых отношений между дольщиком и застройщиком, особенно в первые годы реализации квартир. В связи с чем, был принят Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» в июле 2006 года . Отсутствие должного контроля и невмешательства государства являлось одной из основных причин возникновения проблем в строительной сфере. На сегодняшний день в Республики Казахстан особое внимание уделено строительной сфере, где государство играет очень важную





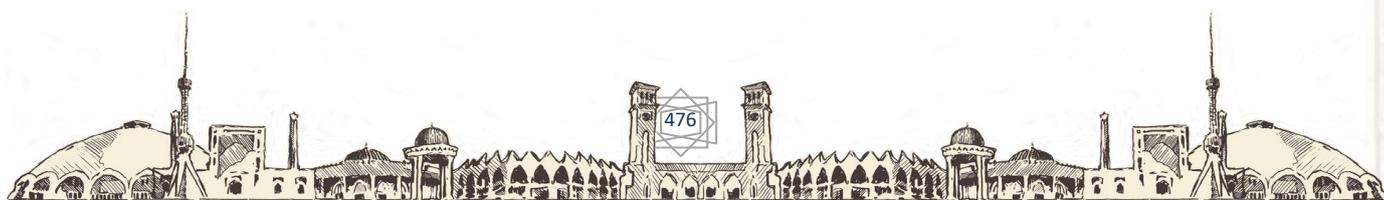
и активную роль, имея право вмешиваться в деятельность застройщиков, тем самым обеспечивая защиту законных прав и интересов граждан-дольщиков.

Следует отметить тот факт, что бывает, что сам гражданин, не обладая достаточными юридическими знаниями в сфере заключения договоров, может не обращать и не вчитываться в условия заключаемого договора, где могут быть прописаны кабальные условия для одной стороны, поэтому подписывая такой договор он может поставить себя в уязвимое положение, особенно в случае наступления непредвиденных обстоятельств.

Несмотря на существующие проблемы, долевое участие в жилищном строительстве имеет свое право быть в строительной индустрии любого государства, поскольку жизненно необходимо в связи со стремительным ростом недвижимости. Договор Долевого участия в строительстве позволяет гражданам предоставить доступное жилье, права на жилье реализовывается быстро и эффективно. В связи с чем, полагаем, что необходимо более детально раскрыть особенности правового регулирования строительства с долевым участием в Республики Узбекистан.

БИБЛИОГРАФИЯ:

1. Кирсанов А.Р. Новая реформа о долевом строительстве /// Имущественные отношения в Российской Федерации. -2019. -№1.-С.61-65.
2. Синайский В.И. Русское гражданское право. Киев. 1912.
3. Касьянова Г.Ю. Долевое строительство. Новые правила. АБАК, 2017Г. С. 216.
4. Смирнова В.М. Договор Подряда: Юридические аспекты. Гросс- Медиа, 2008 г., С. 128.
5. Кайль А.Ню Долевое строительство. Как не дать себя обмануть / Кайль А.Н. – М.: Омега -Л, 2010.-148 с.
6. Ebenezer Howard. Garden Cities of Tomorrow. London: S.Sonnenschein &Co., Ltd 1968.-168 p.
7. Ehlenz, M. M., & Taylor, C Shared Equity Home- ownership in the United States: A Literature Review. Journal of Planning Literature, № 34 (1), 2019. P. 3-18
8. Законотворческая история современного Гражданского Кодекса / сост.: П.В. Крашенинников, Е. В. Бадулина, И .В. Овчарова, Н.А., Абрамушкина ; Исслед. Центр частн. Права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ. – Москва
9. Договорное Право: Учебник / под общ. Ред. Р.А. Курбанов, А.М. Еделевского. -Москва: Проспект, 2021.- 144 с.
10. Братусь Д.А. Авторское право и Древний Рим: Исторический фундамент этической концепции / Вступ. Слово проф. Б.М. Гонгало. -М.: Статут, 2018.





11. Гражданское и торговое право зарубежных государств : Учебник : В. 2т./ Отв. Ред. Проф. А.С. Комаров, проф. А.А. Костин, проф. О.Н. Зименкова, доц. Е.В. Вершина. Т.1 : Общая часть.- Москва : Статут, 2019.

12. Сарбаш С.В. Элементарная догматика обязательств : Учебное пособие / Исслед. Центр частн. Права им. С.С. Алексеева. – М.: Статут, 2016.

13. Крашенников П. В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. И доп. Москва: Статут, 2020

14. Марк Харрисон. Искусный инвестор. Управляйте своими инвестициями профессионально. Ред. Шапиро Т., Изд. Олимп-Бизнес, 2008 г. 272 с.

