

## УЛУШ КИРТИТИШ АСОСИДА ҚУРИЛИШДА ИШТИРОК ЭТИШ БЎЙИЧА ШАРТНОМАВИЙ МУНОСАБАТЛАРГА ОИД ХОРИЖИЙ ТАЖРИБА

**Хасанов Дилшод Шухратович**

*Бекобод туманлараро иқтисодий судининг судьяси*

**Аннотация:** Ушбу мақолада улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш бўйича шартномавий муносабатлари ҳақида, шу билан бирга халқаро ҳуқуқда намунали деб эътироф этилган улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш бўйича хорижий давлатлар тажрибаси яқиндан таништирилган. Бундан ташқари улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш бўйича шартномавий муносабатларни тартибга солувчи хорижий давлатлар қонунчилиги баён этилган.

**Калит сўзлар:** шартномавий муносабатлар, улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш, улушдор, қурувчи, қурилиш объекти, шартноманинг муҳим шартлари, тарафларнинг ҳуқуқ ва мужбуриятлари, қонун ҳужжатлари.

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ОСНОВЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

**Хасанов Дилшод Шухратович**

*Судья Бекабадского межрайонного экономического суда*

**Аннотация:** В этой статье мы поговорим о договорных отношениях участия в строительстве на основе долевого участия, в то же время внимательно изучается опыт зарубежных стран по участию в строительстве на основе долевого участия, который признан образцовым международном праве. Кроме того, описано законодательство зарубежных стран, регулирующее договорные отношения по участию в строительстве на основе долевого участия.

**Ключевые слова:** договорные отношения, участие в строительстве на основе долевого участия, дольщик, застройщик, объект строительства, важные условия договора, права и обязанности сторон, законодательство.

## ISSUES OF CIVIL LAW REGULATION OF CONTRACTUAL RELATIONS, PROPOSALS FOR IMPROVING LEGISLATION

**Hasanov Dilshod Shuhratovich**

*Judge of the Bekabad Interdistrict Economic Court*

**Annotation:** In this article we will talk about the contractual relations of participation in construction on the basis of equity participation, at the same time, the experience of foreign countries on participation in construction on the basis of equity participation, which is

*recognized as exemplary in international law, is carefully studied. In addition, the legislation of foreign countries regulating contractual relations for participation in construction on the basis of equity participation is described.*

**Keywords:** *contractual relations, participation in construction on the basis of equity participation, equity holder, developer, construction object, important terms of the contract, rights and obligations of the parties, legislation.*

Улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этишнинг хорижий тизимлари ўзига хос хусусиятларга эга ва кўп жиҳатдан мамлакатимизда ривожланган тизимдан тубдан фарқ қилади.

Ушбу мақолада бир нечта хорижий мамлакатларда улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш институтини ва унинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқамиз.

Ҳозирги вақтда Бирлашган Араб Амирликларида қўлланиладиган схема, биринчи навбатда, қурувчилар рухсатномалар олиши, лойиҳа экспертизасидан ўтиши ва уни тасдиқлаши билан тавсифланади. Лойиҳанинг қиймати экспертлар кенгаши томонидан баҳоланади ва қурилиш сметалари оммавий ҳисобланади. Қурилишни бошлаш учун объектни қуриш учун зарур бўлган маблағларнинг юз фоизини йиғиш керак, шу билан бирга у маълум бир муддат, масалан, олти ой давомида амалга оширилиши керак. Белгиланган муддатда улгуриш учун қурувчи дастлаб минимал нархларда сотишни бошлаб, кейинчалик қурилиш тугагунига қадар сотилмаган квартираларнинг нархи сезиларли даражада ошишини кутиб иш тутади.

Омонатчиларнинг маблағлари ваколатли банкларнинг мақсадли ҳисобварақларида сақланади. Қурилишни молиялаштириш босқичма-босқич ва ваколатли банк назорати остида амалга оширилади. Қурилиш нархининг сезиларли даражада ошиши хавфи суғурта компаниялари томонидан суғурта қилиниши мумкин. Омонатчилар объект вақтида топширмаслик хавфидан химояланган - бу ҳолда, қурувчиларга нисбатан жарима қўлланилиши мумкин.

Кўпинча, дастлабки босқичда квартираларни минимал нархда сотиб олиш учун қурилишга турли хил йирик инвесторлар сармоя киритадилар. Ушбу механизм инвестиция хусусиятига эга, шунинг учун инқироз пайтида Дубайдаги қурилиш лойиҳаларининг деярли эллик фоизи музлаб қолди, аммо оддий улушдорлар зарар кўрмадилар, фақат йирик инвесторларнинг инвестициялари ўз самарасини бермади.

Амерка Қўшма Штатларида мижоз қуйидаги схема бўйича ишлайди: у ерда лойиҳа менежерлари, усталар, харажатларни тахмин қилувчилар, иқтисодчилар, муҳандисларни ўз ичига оладиган гуруҳ яратади. Улар барча керакли ҳужжатларни ишлаб чиқадиладар, тахминлар қиладилар. Материалларни олгандан сўнг, лойиҳа менежери пудратчилар билан ишлашни бошлайди, шу билан бирга консалтинг фирмаларининг иштироки кенг тарқалган.

Агар биз қурилиш инвестицияларининг кооператив шакли ҳақида гапирадиган бўлсак, унда Америкада у ҳам ўзига хос хусусиятга эга, масалан, баъзи штатларнинг прокуратураларида ушбу соҳада ишлайдиган кооператив субъектлар томонидан омонатчилардан олинган маблағларни йиғиш ва сарфлашни назорат қилувчи махсус бўлинмалар мавжуд. Бундан ташқари, барча маблағлар махсус прокуратура ҳисобварағига ўтказилади, бу орқали уларнинг кейинги харажатлари амалга оширишлари мумкин.

Қўшма Штатларда уй-жой таъминоти кенг тарқалган ипотека кредитлари билан қўллаб-қувватланади. Уй-жой қурилиши ва уйга эгалик қилиш учун ипотека кредити тизими Президент Франклин Рузвелт даврида шакллана бошлади.

Ҳозирги вақтда ҳар хил турдаги кредит дастурлардан фойдаланилмоқда, асосан кредит муддати - бу қарз олувчи ишлайдиган вақт билан унинг нафақага чиққунга қадар бўлган вақт оралиғи.

Уй-жойни молиялаштириш фаолиятига ипотека банклари, жамғарма ва кредит уюшмалари, тижорат ва жамғарма банклари, суғурта компаниялари, пенсия фондлари, инвестиция институтлари, хусусий кредиторлар, кўчмас мулк, брокерлик фирмалари ва бошқа кўплаб турли хил муассасалар, бирламчи ва иккиламчи ипотека бозори, шу жумладан қимматли қоғозлар бозори жалб этилган. Шундай қилиб, ушбу мамлакатда кредитлашнинг яна бир хусусияти шундаки, барча турар-жой бинолари 3 гуруҳга бўлинган: энг арзон, ўртача ва энг қиммат. Биринчи тоифадаги объект учун кредит давлат томонидан, қолган тоифалар учун - хусусий ипотека муассасалари ёрдамида берилади. Бундай ҳолда, кредит муддати 12 йилни ташкил этади ва субсидия миқдори турар-жой бинолари нархининг 75 фоизигача ташкил қилади.

Францияда биргаликда капитал қурилиш шартномасини тузишда объектнинг қиймати босқичма-босқич тўланади: қурилиш ишлари бошланишидан ва пойдевор кўйишдан олдин харидор харажатларнинг 5 фоизини тўлайди, том ўрнатилгунга қадар шартнома миқдорининг 70 фоизини тўлаш керак, кейин яна 20% тўланади ва қолган 5% уй топширилганда тўланади.

Франция қонунчилигида алданган улушдорларга маблағларнинг компенсация тўловлари кўзда тутилмаган, аммо кафолатлар француз банклари томонидан таъминланиши мумкин.

Уй-жой кредитлаш ҳам Францияда ривожланган. Францияда уй-жой жамғармаларининг икки тури мавжуд: биринчи ҳисобда фуқаро 100 минг франкгача тўплаши ва кейин 150 минг франк миқдорида имтиёзли уй-жой кредитини олиши мумкин, йилига 3,75%, ҳар йили мақсадли депозитга 7,5 минг франк миқдорида давлат мукофоти қўшилади; иккинчи жамғармада 400 минг франк тўплаб, имтиёзли уй-жой кредит олиш, бу ҳолда 600 минг франк олиш мумкин. Кредит ставкалари бозор ставкаларидан 4-5% паст. Шунингдек, уй-жой ва саноат қурилиши учун ер эгалари ва қурилиш компанияларига 3 йилдан 20 йилгача кредитлар берилади.

Германияда умумий капитални қуриш соҳасидаги муносабатларни ҳисобга олган ҳолда, бу ерда махсус қонунчилик қабул қилинмаганлигини, муносабатлар фуқаролик кодекси билан тартибга солинишини ва ҳукумат қарорлари фақат баъзи масалалар бўйича қабул қилинишини таъкидлаш лозим.

Германияда, харидор лицензияга эга қурилиш компанияси билан бевосита муносабатга киришади. Шартнома суммаси ҳам тўғридан-тўғри қурувчи компаниянинг ҳисоб рақамига ўтказилади, аммо қурилиш учун рухсатнома берилишидан олдин эмас, акс ҳолда ишлаб қурувчининг лицензияни бекор бўлиши мумкин. Шундай қилиб, қурилиш компанияси қурилиш муддати ва сифатини таъминлаш учун шахсан жавобгарликни ўз зиммасига олиб, объектни қуриш ва унинг қисмини кўчмас мулк шаклида инвесторга топшириши шарт.

Германияда ҳам классик омонат шаклида фуқаролар учун қўллаб - қувватлаш тизимига эга қурилиш омонат кассалари мавжуд. Мақсадли уй-жой кредитлари учун ресурслар уларнинг манбаи фуқароларнинг депозитлари, уй-жой кредитлари фойдаланиш учун қарз олувчиларнинг тўловлари, шунингдек давлат мукофотлари сифатида, қурилиш омонат шартномага мувофиқ тўланади, агар омонатчи йил давомида ўз ҳисобига маълум бир миқдорда инвестиция киритган бўлса.

Буюк Британияда улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этишда (шунингдек, айрим Скандинавия мамлакатларида) миждознинг вакили кўпинча архитектор эканлигига билан тавсифланади. У қурилиш учун зарур бўлган барча мутахассисларни танлайди, улар лойиҳанинг дастлабки нархини тахмин қиладилар, субпудрат бўйича турли ишларни бажарадилар. Меъмор улар билан биргаликда шартнома тузиш учун зарур бўлган ҳужжатларни тайёрлайди, бу ким ошди савдосида иштирок этишнинг мақсадга мувофиқлигини кўрсатади, ким ошди савдосидан олдин ва кейин иш дастурини ва қурилиш муддатини қисқартириш усулларини ишлаб чиқади.

Хорижий давлатларнинг улуш киртитиш асосида қурилишда иштирок этиш бўйича қонунчилиги ва шартномавий муносабатларни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш масалаларни ўрганишда Россия Федерациясининг қонунчилиги бизнинг қонунчиликка ухшашлигини кўриш мумкин, шу билан биргаликда Россия Федерациясида бу соҳада қонунчилик такомиллашганини кўриш мумкин.

Биргаликда қурилишда иштирок этиш шартномасидан келиб чиқадиган муносабатларни ҳуқуқий тартибга солиш асослари Россия Федерацияси Конституциясида баён етилган. Россия Федерацияси Конституциясининг 40-моддасига асосан ҳар ким уй-жой олиш ҳуқуқига ега эканлигини эълон қилинган. Россия Федерациясининг асосий Қонунининг ушбу қондасини амалга ошириш орқали давлат ҳокимияти ва маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари уй-жой қурилишини рағбатлантиради, уй-жой қуриш ҳуқуқини амалга ошириш учун шароит яратади.

Давлатнинг уй-жой сиёсати арзон уй-жой бозорини шакллантириш ва уй-жой ипотекасини ривожлантиришга қаратилган. Бу вазифаларни бажариш улуш асосида қурилиш ҳажми ва уйларда қуриш суръатини ошириш билан амалга оширилган.

Кўп қаватли уйда улушли уй-жой қурилишида иштирок этиш фуқароларнинг яшаш шароитларини яхшилашнинг энг кенг тарқалган усулларида бири бўлишига қарамай, яқин вақтгача ушбу муносабатларни тартибга солувчи етарли ҳуқуқий асос Россия Федерациясида ҳам мавжуд эмас эди. Шу муносабат билан, биринчи навбатда, квартираларни кейинчалик мулкка сотиб олиш мақсадида кўп квартирали турар-жой биноларини қуришга сармоя киритган фуқароларнинг ҳуқуқлари ва манфаатлари кўпинча бузилган.

Масалан, амалда фуқаролар томонидан битта уйни қуриш учун маблағ қурувчилар томонидан бошқа уйларни қуришга йўналтирилганлиги ёки қурилиш тугагандан сўнг, квартираларни ўтказиш ўрнига, қурувчилар фуқароларга пулларни ишлатиб қайтарилган, квартиралар эса қимматга сотилган ҳолатлар бўлган. Бир хонадонга бўлган ҳуқуқларни бир вақтнинг ўзида бир неча фуқарога ўтказиш ҳоллари ҳам кузатилиб турилган.

Улуш асосда биргаликда уй-жой қурилиши иштирокчиларини ҳимоя қилиш мақсадида Россия Федерациясида 2004 йил 30 декабрда "Кўп қаватли уй-жойлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини биргаликда қурилишида иштирок этиш тўғрисида" Қонун қабул қилинган. Ушбу қонун улушли уй-жой қурилиши учун маблағ жалб қилиш ва улушли қурилиш иштирокчилари ўртасида улушли қурилиш объектларига эгалик ҳуқуқларининг пайдо бўлиши билан боғлиқ муносабатларни тартибга солувчи асосий норматив ҳужжат бўлиб хизмат қилади.

Ушбу Қонуннинг қабул қилинишидан асосий мақсад улушдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш бўйича давлат кафолатларини оширишдан иборат эди. Шу билан бирга, қурувчиларнинг манфаатлари деярли ҳисобга олинмади. Ушбу қонуннинг дастлабки матнида қурувчига шартномани бир томонлама бажаришдан бош тортиш ҳуқуқини берадиган ҳеч қандай норма йўқ эди. Шу сабабли айрим олимларнинг фикрича, қонун чиқарувчи ушбу соҳадаги муносабатларни қурувчининг муаммоларини ҳисобга олмаган ҳолда, улушдорларнинг муаммолари призмаси орқали тартибга солиш зарурлигини кўриб чиққан.

Россия Федерациясида ушбу Қонунни қабул қилиш зарурати, шунингдек, улуш асосида қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги муносабатларни тўғридан-тўғри тартибга солишнинг махсус механизми йўқлиги сабаб бўлган. Томонлар кўп қаватли уйларни улуш асосда биргаликда иштирок этиш бўйича шартномалар тузишда Фуқаролик кодексида мавжуд бўлган шартнома тузиш эркинлиги принциpidан фойдаланиб, турли хил шартномалар тузишга олиб келган. Бу эса улушдорларнинг ҳуқуқларининг кўплаб бузилишларига олиб келган.

Қонун билан улуш киритиш асосда қурилишда биргалқда иштирок этиш алоҳида мустақил шартнома сифатида шаклланди, бу шартноманинг тушунчаси, унинг муҳим шартлари, томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари белгиланди.

Қозоғистон Республикасида қурилишда улуш асосида иштирок этиш узок вақтдан бери қўлланилиб келинган, аммо махсус Қонун йўқ эди. Қурилишда улуш асосида иштирок этиш муносабатлари Фуқаролик кодекси, 16 йил 1997 апрелдаги "Уй-жой муносабатлари тўғрисида"ги Қонун, 16 йил 2001 июлдаги "Архитектура, уй-жой муносабатлари тўғрисида"ги Қонун ва бошқа бир қатор қонунлар билан тартибга солиниб келинган.

Юқорида номлари саналган қонун ҳужжатларида улушдорларга тақдим этилиши керак бўлган кафолатлар ва уларга тақдим этилиши керак бўлган ҳимоя чоралари ҳисобга олинмасдан, улуш киритиш асосида қурилишни амалга оширишнинг фақат умумий тамойиллари белгиланган, ҳатто ушбу соҳадаги шартнома қўйилган талаблар ҳам мавжуд эмас эди. Натижада, қурувчилар қурилишда улушдорлар маблағларини фаол жалб қилиб, улушдорларнинг ҳуқуқлари кафолатланмасди. Бу соҳадаги дастлабки қадам 2007 йилда қабул қилинган "Уй-жой қурилишида улуш асосида иштирок этиш тўғрисида"ги Қонун бўлди.

Қозоғистон Республикасида ижтимоий-иқтисодий ҳаётнинг ривожланиши, улуш асосида уй-жой қурилиши билан боғлиқ муносабатларнинг ривожланиши, янгидан янги ўз ечимни топиши керак бўлган муаммо ва масалаларнинг кўпайиши ушбу соҳани тартибга соладиган янги қонунчилик ҳужжатига эҳтиёж олиб келди. Натижада, 2016 йил 7 апрел куни янги таҳрирда "Уй-жой қурилишида улуш асосида иштирок этиш тўғрисида"ги Қонун қабул қилинди ва такомиллаштири борилмоқда (охрғи ўзгаришлар 2021 йилнинг 29 декабрида киритилган).

Қонуннинг 3-моддасига асосан, Қонун бир томон бино қурилишини таъминлаш ва қурилиш тугаганидан кейин иккинчи томонга бинода квартиралар ёки нотураржой хоналари ўтказиш мажбуриятини бўлган муносабатларга амал қилади, ва иккинчи томон тўловларни амалга ошириш ва квартиралар ёки нотураржой хоналари қабул қилиш мажбуриятини олиш муносабатларига тадбиқ қилинади.

Қонунда белгиланган талабларни бузган ҳолда кўп қаватли уйларни қуриш учун жисмоний ва юридик шахслардан пул жалб қилиш тақиқланади. Қонун талабларини бузган ҳолда амалга оширилган қурилиш учун жисмоний ва юридик шахслардан пул маблағларини жалб қилиш тўғрисидаги битим ҳақиқий эмас деб ҳисобланади.

Юқорида номи тилга олинган Қонун, шунингдек, қуриб битказилган бино иншоотларни топшириш масалаларини ҳам тартибга солади. Жумладан, Қонуннинг 17-моддасига асосан, ваколатли компания улушдорга қурилган кўп квартирали тураржой биносидаги улушини уй-жой қурилишида улуш билан иштирок этиш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган муддатдан кечиктирмай топшириши шартлиги белгиланган.

Улушдорга унинг кўп қаватли уйдаги улушини ўтказиш ваколатли компания томонидан қурилган кўп қаватли уйни ишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатнома имзолангандан кейин амалга оширилади.

Умуман олган Қозоғистон Республикасида ҳам қурилишда улушдорнинг иштироки-бу нисбатан янги шартнома шакли бўлиб, бу соҳасидаги муносабатларни ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш масалалар устида ҳар доим изланишлар олб борилишини кўзатиш мумкин.

### **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:**

1. Резцова Е. В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве, 2006.
2. [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Долевое\\_строительство](https://ru.wikipedia.org/wiki/Долевое_строительство).
3. <https://www.dissercat.com/content/pravovaya-zashchita-uchastnikov-otnoshenii-dolevogo-stroitelstva>.
4. <https://online.zakon.kz/>
5. [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc LAW 5103](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5103)
6. Кайль А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве» многоквартирных домов». - М.: ГроссМедиа, 2008. - 221 с.
7. Вознесенская Н.Н. Иностранные инвестиции: Россия и мировой опыт (сравнительно-правовой комментарий). М., 2001.