ULUSHLI QURILISH MUNOSABATLARIDA ISHTIROK ETUVCHI SUBYEKTLAR VA ULARNING HUQUQIY MAQOMI

Xakimjonov Bexzodbek Ravshanjon o‘g’li
Jahon iqtisodiyoti va diplomatiya universiteti
professori, yuridik fanlar doktori (DSc) Hamroqulov B.M.,
Toshkent davlat yuridik universiteti doktoranti
behzodhakimjonov@gmail.com

Annotatsiya. *Maqolada ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish munosabatlarida ishtirok etuvchi subyektlar, ularning huquq va majburiyatlari hamda huquqiy maqomi PQ-4732-son qaror, PF-11-son farmon va tegishli qonun loyihasi asosida tahlil qilingan. Subyektlar asosiy va yordamchi guruhlarga tasniflanib, ulushdorlar huquqlarini himoya qilishga doir takliflar berilgan.*

Kalit so‘zlar: *ulushli qurilish, ulushdor, quruvchi, eskrou hisobvaraq, vakolatli bank, huquqiy maqom.*

Аннотация. *В статье на основе ПП-4732, УП-11 и соответствующего законопроекта анализируются субъекты отношений долевого строительства многоквартирных домов, их права, обязанности и правовой статус. Субъекты классифицированы на основных и вспомогательных, предложены меры по защите прав дольщиков.*

Ключевые слова: *долевое строительство, дольщик, застройщик, эскроу-счет, уполномоченный банк, правовой статус.*

Abstract. *Based on Resolution PP-4732, Decree UP-11 and the relevant draft law, the article analyses the participants in shared-equity construction of apartment buildings, their rights, obligations and legal status. Participants are classified as principal and auxiliary, and measures to protect equity holders are proposed.*

Keywords: *shared-equity construction, equity holder, developer, escrow account, authorised bank, legal status.*

Ulush kiritish asosida qurish quruvchiga qurilishni fuqarolar mablag‘i hisobidan moliyalashtirish, fuqaroga esa uy-joyni arzonroq sotib olish imkonini beradi. Biroq qurilish grafigiga rioya qilinmasligi, shartnomalarda fuqarolar manfaatlari yetarli hisobga olinmasligi va obyektlarning muddatida topshirilmasligi holatlari uchramoqda [4]. Matbuot ma’lumotlariga ko‘ra, 3 mingga yaqin ulushdor 668 mlrd

so‘m mablag‘ini yo‘qotgan [5]. Shu bois ulushli qurilish ishtirokchilarining huquqiy maqomini aniq belgilash dolzarb vazifadir.

Soha uzoq vaqt Fuqarolik kodeksining umumiy normalari bilan tartibga solingan [1]. Prezidentning 2020-yil 27-maydagi PQ-4732-son qarori bilan tasdiqlangan Nizomga ko‘ra, mablag‘lar quruvchi va ulushdor o‘rtasidagi shartnoma asosida jalb qilinadi va har bir qurilish majmuasi bo‘yicha alohida bank hisobvarag‘ida jamlanadi [2]. 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-son farmon bilan 2025-yil 1-iyuldan ulushli ishtirok shartnomasi notarial tasdiqlanishi va kadastr organlarida ro‘yxatdan o‘tkazilishi, mablag‘lar esa vakolatli bankdagi «eskrou» hisobvarag‘iga deponentlanishi belgilandi [3]. «Ko‘p kvartirali uylar va boshqa ko‘chmas mulk obyektlarini ulush kiritish asosida qurish to‘g‘risida»gi qonun loyihasi 2026-yil iyulda Qonunchilik palatasi tomonidan birinchi o‘qishda qabul qilindi [6]. Loyihada ulushli qurilishning yagona qonuniy modeli, ishtirokchilar va davlat organlarining huquq, majburiyat va vakolatlari, shuningdek, ulushli qurilishga oid barcha muhim ma’lumotlarni Yagona axborot tizimida e’lon qilish nazarda tutilgan [6; 7]. Demak, soha uchun yagona qonuniy model shakllanish bosqichida turibdi va subyektlarning huquqiy maqomini nazariy jihatdan asoslash alohida ahamiyat kasb etadi.

Ulushli qurilish ko‘p subyektli munosabat bo‘lib, uning ishtirokchilarini asosiy (shartnoma taraflari – quruvchi va ulushdor), yordamchi (vakolatli bank, pudratchi, notarius, kadastr organi, sug‘urtachi) va ommaviy vakolatli (davlat nazorat organlari) subyektlarga ajratish mumkin.

Quruvchi (developer) – ulushdorlar mablag‘ini jalb qiluvchi yuridik shaxs. U yer uchastkasiga huquq, loyiha hujjatlari va ruxsatnomaga ega bo‘lishi, obyektni elektron ro‘yxatga kiritishi shart; ro‘yxatga kiritilmagan majmualarni reklama qilish taqiqlanadi [2]. Shartnoma muddati faqat ulushdor roziligi bilan uzaytiriladi, olti oydan ortiq kechikishda ulushdor shartnomani bir tomonlama bekor qilib, mablag‘ini qaytarib olishi mumkin [3]. Qonun loyihasi noqonuniy jalb qilingan mablag‘ni foizi bilan qaytarish va to‘lovga qobiliyatsiz quruvchini almashtirish mexanizmini nazarda tutadi [6; 7].

Ulushdor – obyekt qurilishiga mablag‘ kirituvchi va qurilish tugagach unga mulk huquqini oluvchi jismoniy yoki yuridik shaxs [3]. U shartnoma tarafi bo‘lish bilan birga iqtisodiy jihatdan zaif taraf – iste’molchi hisoblanadi. Uning asosiy huquqlari: quruvchi va obyekt haqida to‘liq ma’lumot olish, obyektni sifatli qabul qilish, shartnoma buzilganda mablag‘ va zararni undirish, mulk huquqini ro‘yxatdan o‘tkazish. Ulushdorning asosiy majburiyatlari esa shartnomada belgilangan mablag‘ni o‘z vaqtida eskrou hisobvarag‘iga kiritish va tugallangan obyektni dalolatnoma asosida qabul qilib olishdan iborat. Bizningcha, shartnomaning kadastrda ro‘yxatdan o‘tkazilishi ulushdorning majburiyat-huquqiy talabini uchinchi

shaxslarga nisbatan ham himoyalangan, ashyoviy huquqqa yaqin huquqqa aylantiradi [9].

Vakolatli bank eskrou-agent sifatida ulushdor mablag‘larini saqlaydi va quruvchiga faqat shartnoma shartlari bajarilgandan keyin o‘tkazadi; ko‘p hollarda u loyihaviy moliyalashtirish orqali kreditor ham bo‘ladi [3; 8]. Shu tariqa fuqarolar mablag‘i to‘g‘ridan-to‘g‘ri quruvchi ixtiyoriga o‘tmaydi. Qonun loyihasida bank to‘lovga qobiliyatsiz bo‘lib qolganda uni almashtirish mexanizmi ham nazarda tutilgan [7], bu esa bankning ulushdorlar oldidagi mas’uliyatini oshiradi. Eskrou mexanizmi joriy etilishi bilan bank yordamchi ishtirokchidan ulushdor mablag‘lari xavfsizligining asosiy kafolatchisiga aylandi.

Yordamchi subyektlar va davlat organlari. Pudratchi quruvchi bilan tuzilgan pudrat shartnomasi asosida qurilish-montaj ishlarini bajaradi. U ulushdor bilan bevosita shartnomaviy munosabatda bo‘lmaydi, shu bois sifat uchun ulushdor oldida quruvchi javob beradi, quruvchi esa pudratchiga regress talab qo‘yishi mumkin. Notarius shartnomani tasdiqlab, quruvchining huquqiy holatini tekshiradi; kadastr organi shartnoma va mulk huquqini ro‘yxatga oladi, bu xonadonning ikki marta sotilishining oldini oladi. Quruvchining javobgarligi taraflar kelishuviga ko‘ra sug‘urtalanishi mumkin [2]. Davlat organlari esa ommaviy vakolatlar doirasida obyektlarni ro‘yxatga olish, qurilish va uning sifatini nazorat qilish, sohani monitoring qilish vazifasini bajaradi [3].

Xorijiy tajribaga nazar tashlasak, Rossiya Federatsiyasida ulushli qurilish 2004-yil 30-dekabrdagi 214-FZ-son qonun bilan tartibga solinadi va 2019-yildan ulushdorlar mablag‘ini eskrou hisobvaraqlarida saqlashga o‘tilgan, quruvchiga esa maxsus huquqiy layoqat va o‘z mablag‘lari bo‘yicha talablar qo‘yilgan [10]. Qozog‘istonda 2016-yil 7-apreldagi «Uy-joy qurilishida ulushli ishtirok to‘g‘risida»gi qonun mablag‘ jalb qilishni uy-joy qurilishi kafolat fondi kafolati yoki ikkinchi darajali bank ishtirokida ruxsat etadi hamda injiniring kompaniyasi orqali texnik nazoratni ta’minlaydi [11]. Ushbu tajriba O‘zbekistonda ham ulushdorlar mablag‘ini qo‘shimcha kafolatlash mexanizmlarini ko‘rib chiqish mumkinligini ko‘rsatadi.

Tahlil shuni ko‘rsatadiki, ulushli qurilish munosabatlarida quruvchining maqomi maxsus huquqiy layoqat va oshirilgan javobgarlik elementlari bilan to‘ldirilmoqda, ulushdor esa iste’molchi sifatida qo‘shimcha himoyaga muhtoj. Shundan kelib chiqib, quyidagilar taklif etiladi: qonunda ulushli qurilish ishtirokchilarining yopiq ro‘yxati va har birining huquq-majburiyatlarini alohida moddada mustahkamlash; quruvchiga minimal o‘z mablag‘i ulushi va tajriba talablarini qonun darajasida belgilash; ulushdorni iste’molchi sifatida tan olib, uning huquqlarini cheklovchi shartlarni haqiqiy emas deb hisoblash; muammoli obyektlarni yakunlash uchun kafolat fondi yoki mustaqil texnik nazorat institutini joriy etish. Bu choralar

fuqarolar mablag‘larini ishonchli himoya qilish va qurilish bozorining barqaror rivojlanishiga xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati

1. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (1-qism 21.12.1995 y., 2-qism 29.08.1996 y.) // Qonunchilik ma’lumotlari milliy bazasi. – URL: https: // lex.uz (murojaat sanasi: 03.11.2026).

2. Ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari haqida: O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 27.05.2020 y. PQ-4732-son qarori. – URL: https: // lex.uz/docs/-4831129 (murojaat sanasi: 03.11.2026).

3. Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida: O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 27.01.2025 y. PF-11-son farmoni. – URL: https: // lex.uz/docs/-7353734 (murojaat sanasi: 03.11.2026).

4. Ulushli qurilishlarga oid munosabatlar tartibga solinadi [Elektron resurs] // UzA. – URL: https: // uza.uz/oz/posts/ulushli-qurilishlarga-oid-munosabatlar-tartibga-solinadi_882898 (murojaat sanasi: 03.11.2026).

5. «ulushli qurilish» tegli maqolalar [Elektron resurs] // Spot.uz. – URL: https: // www.spot.uz/oz/tag/ulushli%20qurilish/ (murojaat sanasi: 03.11.2026).

6. Qonunchilik palatasi ulushli qurilish bo‘yicha qonun loyihasini birinchi o‘qishda qabul qildi [Elektron resurs] // Spot.uz. — 2026. – 28 iyul. – URL: https: // www.spot.uz/oz/2026/07/28/equity-construction/ (murojaat sanasi: 03.11.2026).

7. Ulushli qurilish to‘g‘risidagi qonun loyihasi jamoatchilik muhokamasiga qo‘yildi [Elektron resurs] // Spot.uz. — 2025. – 24 dekabr. – URL: https: // www.spot.uz/oz/2025/12/24/escrow-system/ (murojaat sanasi: 03.11.2026).

8. O‘zbekiston Respublikasining «Banklar va bank faoliyati to‘g‘risida»gi qonuni: 05.11.2019 y., O‘RQ-580-son. – URL: https: // lex.uz (murojaat sanasi: 03.11.2026).

9. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.

10. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (ч. 1). – Ст. 40.

11. О долевом участии в жилищном строительстве: Закон Республики Казахстан от 07.04.2016 № 486-V // ИС «Әділет». – URL: https: // adilet.zan.kz (дата обращения: 03.11.2026).