

КОРХОНАНИНГ ТАРКИБИЙ ҚИСМИ СИФАТИДА ҚЎЧМАС ОБЪЕКТЛАР ВА УЛАРНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

Улуғбек Қўзибоевич Ҳажиев
Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар
вазирлиги Академияси тадқиқотчиси
xajiyev75@mail.ru

АННОТАЦИЯ

Ушбу мақолада фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларнинг объекти корхона таркибида кўчар ва кўчмас ашёларни тасарруф этиш, ашёвий ҳуқуқларни химоя қилиш, кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар учун белгиланаётган қоидалар, давлат рўйхатида олинишининг асосий моҳияти ҳамда улар билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий масалалар таҳлил этилган. Шунингдек, мулк ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни химоя қилиш ҳамда фуқаролик муомаласи иштирокчиларининг кўчмас мулк тўғрисида аниқ маълумот олиш ҳуқуқларининг кафолатланиши. Бандан ташқари, кўчмас мулкнинг ҳуқуқий режимни аниқлаштириш каби масалалар ёритилган.

Калит сўзлар: кўчар ва кўчмас мулк, давлат рўйхати, битим, мулк ҳуқуқи, мулккий комплекс, кўчмас мулк реестри.

REAL ESTATE OBJECTS AS THE MAIN PARTS OF THE COMPANY'S STRUCTURE AND THEIR OWN FEATURES

Ulugbek Kuzybaevich Khadzhiev
Applicant for the Academy of the Ministry of
Internal Affairs of the Republic of Uzbekistan
xajiyev75@mail.ru

ABSTRACT

This article analyzes the main importance of the acquisition of movable and immovable things as part of an enterprise as an object of civil law relations, the protection of material rights, the rules required for real estate transactions, state registration, as well as the contractual and legal tasks arising from them. Also, the protection of property and other material rights and the protection of the rights of participants in civil turnover to obtain reliable information about real estate. In addition, the problem of clarifying the legal regime of real estate is highlighted.

Keywords: movable and immovable property, state registration, transaction, property law, property complex, register of immovable property

КИРИШ

Корхона мулки (уни моддий элементи)ни таърифлашда юридик ёндашув катта амалий қизиқиш ва аҳамият касб этади. Масалан: ашёларни кўчар ва кўчмас мулкларга ажратиш. Чунки ушбу ашёларнинг ҳуқуқий режими бир-биридан тубдан фарқ қилади.

Барча ҳуқуқ тизимларида тан олинган, яъни ашёларни кўчар ва кўчмас мулкларга бўлиш қондаси собиқ Иттифоқ даврида инкор этилган. 1922 йил РСФСР Гражданлик кодексининг 21-моддасида ашёларнинг кўчар ва кўчмас мулкларга бўлинишини бекор қилиш тўғрисидаги кўрсатма мавжуд эди [1]. Чунки ер, ер ости бойликлари, сув ва ўрмонлар давлатнинг мутлақ мулки деб тан олинган эди. 1990 йил Ўзбекистон Республикасининг “Мулкчилик тўғрисида”ги қонуни қабул қилиниши билан юқоридаги камчиликка барҳам берилди. Яъни, 1996 йил 29 августда қабул қилиниб 1997 йилнинг 1мартидан кучга киритилган Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига ашёларни кўчар ва кўчмас мулкларга ажратиш қоидалари тўлиқ ва мукаммал ўз ифодасини топди.

Ашёларни кўчар ва кўчмас мулкларга бўлиш Рим ҳуқуқида ҳам маълум бўлган. Унда кўчар ва кўчмас ашёлардан фойдаланиш тартибини белгилайдиган юридик нормалар ўхшаш бўлганлиги сабабли ашёларнинг бундай фарқланиши кам аҳамиятли ҳисобланган [2].

Ҳозирги замон ҳуқуқ тизимида ашёларнинг кўчар ва кўчмас мулкка бўлиниши катта аҳамият касб этади. Масалан, кўчар ва кўчмас ашёларни тасарруф этиш, ашёвий ҳуқуқларни химоя қилиш тўғрисидаги юридик нормалар бир-бирига ўхшамайди.

Кўчмас мулклар доимо бир жойда бўлишлиги, индивидуал хусусиятга эгаллиги учун юридик жиҳатдан алмаштириб бўлмайдиган ашёлар қаторига киритилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига асосан кўчмас мулк ер участкалари ва ер ости бойликлари, кўп йиллик дав-дарахтлар, шунингдек бинолар ва иншоотлардан иборатдир. Кўчмас мулкнинг ер билан мустаҳкам боғлиқлиги асосий белги сифатида намоён бўлмоқда. Бироқ, бундай белги у ёки бу объектнинг кўчар ва кўчмас хусусиятини аниқлашда катта аҳамият касб этмаслиги ҳам мумкин. Масалан, агарда келишув бинонинг ўзини эмас, балки қурилиш материалларини сотиб олишга қаратилган бўлса, бино кўчар мулк деб топилиши мумкин.

АДАБИЁТЛАР ТАҲЛИЛИ ВА МЕТОДОЛОГИЯ

Қонунда кўчар мулклар (масалан, сув транспортлари, ҳаво кемалари) ни кўчмас мулклар деб эътироф этиш ҳолатлари учрайди. Нима сабабдан қонунчиликда мазкур ашёлар кўчмас мулк қаторига киритилганлиги тўғрисида ягона фикр йўқ. Масалан, А.П.Сергеев бу объектларнинг жуда қимматлиги ва шу билан боғлиқ равишда уларнинг фуқаролик муомаласида бўлишини қатъий тартибга солиш мақсадида киритилган [3], деб ҳисоблайди.

М.И. Брагинскийнинг фикрича, “давлат рўйхатига олиниши сабабли уларни кўчмас мулк билан боғлаганлар” [4]. Ҳ.Раҳмонқулов ҳам кўчмас мулкка нисбатан белгиланган асосий қоида унга тегишли бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақида тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказишдан иборат [5], деб таъкидлаб ўтади. Демак, ашёларни кўчмас мулклар қаторига киритишнинг асосий меъёри бу уларнинг давлат рўйхатидан ўтиш заруратидир.

Мустақил (масалан, уй ҳайвонлари) ёки ташқи куч ёрдамида (масалан, уй-рўзғор буюмлари, мебель) кўчириб бўладиган моддий объектлар кўчар мулклар деб тан олинади. Булар қаторига яна пул ва қимматбаҳо қоғозларни киритиш мумкин. Кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш талаб этилмайди, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно (ФК 83-моддаси 5-қисми).

Кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши керак (ФК 84-модда 1-қисми).

Давлат рўйхатига олинишининг асосий моҳияти шундан иборатки, мулк ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳимоя қилиш ҳамда фуқаролик муомаласи иштирокчиларининг кўчмас мулк тўғрисида аниқ маълумот олиш ҳуқуқларини кафолатлашдир. Кўчмас объектларни жойлардан ажратиб бўлмайди, бироқ унга тааллуқли бўлган битимлар бошқа жойда амалга оширилиши мумкин. Шунинг учун ҳам битимни тузувчи томон, айниқса сотиб олувчи кўчмас мулкнинг ҳуқуқий режимини билиши зарур. Буни эса махсус рўйхатга олиш натижалари бўйича аниқлаштириш мумкин.

Амалда барча мамлакатларда фуқаролик қонунчилигининг ривожланиши кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солишга алоҳида эътибор беришга ундамоқда. Кўчмас мулк объектлари ўзига хос ижтимоий қимматга эгалиги сабабли давлат ҳам кўчмас мулк муомаласига алоқадор жараёнларни у ёки бу даражада назорат қилишга уринапти [6]. Юридик адабиётларда тўғри таъкидлаб ўтилганидек, «ашёлар кўчар ва кўчмас

мулкка бўлиниши бозор иқтисодиёти даврида фуқаролик қонун ҳужжатлари учун асосга айланиб бормоқда»[7].

Шу сабабли кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар учун белгиланаётган қоидалар кўчар мулкка доир муносабатларни тартибга солувчи қоидаларга нисбатан анча батафсил ишлаб чиқилган.

Юридик адабиётларда қайд этиб ўтилганидек, кўчмас мулк ҳуқуқи ва у билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатига олиш жорий этилганидан сўнг бу битимларни нотариал тасдиқлаш ортикча бўлиб қолади [8]. Кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар амалга оширилишининг қонунийлигини кузатиб бориш мажбуриятини давлат ўз зиммасига олади, қолаверса, кўчмас мулк ҳуқуқига тегишли ахборотни (солиқлар муаммоси) марказлаштириш концепцияси ҳам шуни талаб қилмоқда.

Қонун ҳужжатлари корхонани сотиш шартномасини рўйхатга олиш объекти сифатида кўчмас мулк билан боғлиқ битим назарда тутилади. Шундан келиб чиққан ҳолда фуқаролар ва юридик шахсларнинг фуқаролик ҳуқуқлари ҳамда мажбуриятларини вужудга келтириш, ўзгартириш ва тўхтатишга қаратилган ҳаракатлар битим деб тан олинади (ФК 101-моддаси), ва бунга кўра тасарруф этилган кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқининг ўзи эмас, балки ана шу ҳаракатларнинг рўйхатга олиншини белгилайди. Демак, корхонани сотишда шартнома рўйхатга олинishi зарур.

Шу муносабат билан ниҳоятда ўринли бир савол туғилади: мазкур ҳолатда шартнома рўйхатга олиншини ҳам, кўчмас мулк ҳуқуқи (кўчмас мулкка нисбатан бўлган мулк ҳуқуқи) рўйхатга олиншини ҳам ўз ичига қамровчи бундай қўшалок ҳаракатга зарурат бормикан? ЎР ФК 184-модда 1-қисми қондаси шуни кўрсатадики, мулкдорнинг кўчмас мулкига нисбатан бўлган мулк ҳуқуқини «бошқа шахс олди-сотди шартномаси, айирбошлаш, ҳадя ёки шу мулкни тасарруфдан чиқариш тўғрисидаги бошқа хил битим асосида олиши мумкин». Бу ўринда корхонани сотиш шартномаси бўйича мулк ҳуқуқининг олинishi назарда тутиляпти.

Тасарруфдан чиқарилган мулк давлат рўйхатига олинishi керак бўлганда (масалан, корхонани сотиш шартномаси бўйича), ЎР ФК 185-моддаси 2-қисмига мувофиқ агар қонунда бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, мулк ҳуқуқи уни олувчида битим рўйхатга олинган пайтдаёқ пайдо бўлади. Юқоридагилардан шундай хулосага келишимиз мумкинки, корхонани сотиш шартномаси бўйича мулк ҳуқуқи олувчига ушбу шартнома тузилган пайтда эмас, балки у давлат рўйхатига олинган пайтда вужудга келади.

Мулкий комплекс сифатида корхонага нисбатан ҳуқуқ ва у билан тузиладиган битимларни рўйхатга олиш тартиби ва тизими қонун ҳамда қонун ости актлари билан тўлиқ ва аниқ тартибга солилмаган. Масалан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сон қарори билан тасдиқланган “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисида”ги Низом ҳамда Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 1998 йил 7 январда 387-сон билан давлат рўйхатидан ўтказилган “Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисидаги” Йўриқномада [9] бино ва иншоотларга нисбатан мулк ҳуқуқи ҳамда улар билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш назарда тутилган бўлиб, корхона оддий иншоот ёки кўчмас мулк сифатида рўйхатга олиниши мумкин. Чунки мазкур Йўриқномада фуқаролик муомаласининг мустақил объекти ҳисобланган мулкий комплекс сифатидаги корхона тўғрисида сўз юритилмаган.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2012 йил 25 сентябрдаги 274-сон қарори билан тасдиқланган “Корхоналар ва ташкилотларнинг ягона давлат регистри тўғрисида”ги Низомда [10] “корхона” атамаси субъектни англатади. Мазкур Низомнинг 2-бандига мувофиқ, КТЯДР ахборот-маълумотнома тусидаги, вақти-вақти билан янгилаб бориладиган маълумотлардан иборат бўлган автоматлаштирилган тизим ҳисобланади ҳамда ягона классификациялар тизими асосида корхоналар ва ташкилотларнинг давлат ҳисобини ва уларни идентификациялаштиришни таъминлайди. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 9 февралдаги 66-сон қарори билан тасдиқланган “Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 13-бандига мувофиқ, муассислари таркибида Ўзбекистон Республикаси фуқароси бўлмаган шахслар кўрсатилган хорижий инвестициялар иштирокидаги корхоналар, чет эл сармояси иштирокидаги корхоналар, бошқа тадбиркорлик субъектлари - юридик шахсларда мажбурий тартибда кўрсатилган шахсларнинг электрон рақамли имзоси билан имзоланади.

Кўриниб турибдики, мазкур қонун ҳужжатларида ҳам корхона тадбиркорлик фаолияти субъекти сифатида эътироф этилади. Бу эса Фуқаролик кодексида қўлланиладиган объект сифатидаги корхона тушунчасига зид бўлиб қолмоқда (ФК 85-моддасига мувофиқ корхона –объект ҳисобланади, субъект сифатидаги корхона тушунчаси эса давлат унитар корхоналарига нисбатан қўлланилади).

Корхона таркибига кирувчи кўчмас мулк объектлари турли рўйхатга олиш ҳудудларида жойлашган бўлиши мумкин. Бундай ҳолатда мулкнинг комплекс сифатида корхонага нисбатан мулк ҳуқуқини ва у билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш масаласи вужудга келади. Албатта, корхонанинг ушбу таркибий қисмлари мустақил юридик шахс ҳисобланмайди ва муайян бир ҳудудда корхонанинг ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш мақсадида тузилади. Шу боис, бизнинг фикримизча, қуйидаги ёндашув самаралидир. Яъни, корхона таркибига кирувчи турли ҳудудларда жойлашган кўчмас мулк объектлари бутун корхона мулкдори жойлашган ҳудудда давлат рўйхатига олиниши лозим ва бунда корхона мулкдори жойлашган ҳудуднинг кўчмас мулк реестрига –рўйхатга олинган юридик шахс мулк ҳуқуқида, тегишли ҳудудда жойлашган кўчмас мулк объектига эга деган ёзув киритилади. Бир сўз билан айтганда, кўчмас мулкнинг ҳар бир объекти икки марта рўйхатга олинишининг олди олинади. Албатта, корхона таркибига кирувчи бошқа ҳудудда жойлашган кўчмас мулкнинг ўзи билангина боғлиқ рўйхатдан ўтказилиши керак бўлган ҳар қандай ҳолат ўша ҳудуднинг ўзида амалга оширилади. Айниқса, корхонанинг бошқа ҳудудларда жойлашган кўчмас мулк объектларини рўйхатга оладиган давлат органлари ўртасидаги ўзаро алоқаларнинг самарали ишлашини таъминлаш муҳим. Бундай зарурият, масалан, гаровга қўювчи томонидан гаровга қўйилган корхонанинг айрим элементларидан ноқонуний фойдаланишининг олдини олади.

МУҲОКАМА ВА НАТИЖАЛАР

Турли миллий ҳуқуқ тизимларида корхона тушунчасини объект сифатида қамраб олувчи мулк турлари таркиби турличадир. Франция ва Бельгия қонунчилигида корхонанинг савдо фонди (савдо активи) деб номланувчи ўзига хос мулкнинг комплекс мавжуд. Бу савдо фондига корхонанинг кўчмас мулки, мажбуриятлари ва қарзлари киритилмайди. Германия ва Швейцария қонунчилиги корхона таркибига унинг барча актив ва пассивларини, яъни талаб ҳуқуқи ҳамда қарзларини ҳам киритади. АҚШ қонунчилигига кўра, корхонанинг хомашёлари, асбоб-усканалари, ишлаб чиқариш воситалари ва маҳсулотлари тасарруф этилиши мумкин, корхонанинг номоддий объектларини тасарруф этиш эса махсус келишув билан расмийлаштирилиши лозим [11]. Квебек Фуқаролик кодекси 1767-моддасига кўра, корхона сотилганда унинг бир қисми ёки бутун корхона сотилиши мумкин ва бундай олди-сотди сотувчининг оддий тадбиркорлик фаолияти доирасига кирмаслиги лозим [12].

Юқоридагиларни инобатга олиб, фикримизча, “Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва кўчмас мол-мулк бўйича тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги қонун қабул қилиниши лозим. Унда ўзига хос хусусиятларга эга бўлган кўчмас мулк ва мулкрий комплекс ҳисобланган корхонага нисбатан мулк ҳуқуқини ҳамда у билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш масаласи кенгроқ, аниқроқ ёритилиши мақсадга мувофиқ. Шунингдек, мазкур қонунда корхона таркибига кирувчи турли ҳудудларда жойлашган кўчмас мулк объектлари бутун корхона мулкдори жойлашган ҳудудда давлат рўйхатига олиниши ва бунда корхона мулкдори ҳамда корхонанинг бошқа кўчмас мулк объектлари жойлашган ҳудудларнинг кўчмас мулк реестрига –“рўйхатга олинган юридик шахс мулк ҳуқуқида тегишли ҳудудда жойлашган кўчмас мулк объектига эга” деган ёзув киритилишини назарда тутувчи қоида ўз ифодасини топиши лозим. Бир сўз билан айтганда, бу қоиданинг киритилиши корхона таркибига кирувчи кўчмас мулкнинг ҳар бир объекти икки марта рўйхатга олиниши, турли тушунмовчилик ва сансоларликларнинг олди олинади.

ХУЛОСА

Мулкрий комплекс сифатида корхона таркибида ашёлар кўчар шаклда бўлиши мумкин. Маълумки, кўчмас мол-мулк жумласига кирмайдиган мол-мулк кўчар мулк ҳисобланади. Бундай мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш талаб қилинмайди, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно (ФК 83-моддаси 4-қисми). Масалан, ФК 111-моддаси 3-қисмига мувофиқ кўчар мол-мулк билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни, агар бундай мол-мулкнинг алоҳида турларини рўйхатдан ўтказиш қонун ҳужжатларида махсус назарда тутилган ҳолларда амалга ошириш мумкин [13]. Корхона таркибида бу транспорт воситалари, асбоб-ускуналар, жиҳозлар, мебель ва бошқалар бўлиши мумкин.

REFERENCES

1. Ўзбекистон ССР таркибига кирган Туркистон АССР ҳудудида, сўнгра Ўрта Осиё республикаларнинг миллий давлат чегараланишлари муносабати билан ЎзССР таркибига ўтган собиқ Хоразм ва Бухоро халқ республикалари ҳудудларида Ўзбекистон ССР Марказий Ижроия Комитетининг 1928 йил 28 январь қарорига мувофиқ, РСФСРнинг 1922 йилги Гражданлик кодекси амалда бўлиб, бу Кодексда “Ўзбекистон ССР чегарасида амалда бўлган

Гражданлик кодекси” ёки “Ўзбекистон ССРда амалда бўлган Гражданлик кодекси” деб ном берилган.

2. Римское частное право: Учебник /Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского.-М: Юрист, 1994.-С. 148.

3. Гражданское право Часть 1. Учебник/ Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. -М.:ТЕИС, 1996.-С.175.

4. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей.-М.: Фонд «Правовая культура», 1995, -С. 173.

5. Раҳмонкулов Х. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар / Масъул муҳаррирлар: М.Раҳмонкулов, И.Анортоев / 1-жилд, -Т.: «Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси», 1997. –Б. 229.

6. Чориев М.Ш. Ҳадиа шартномаси. –Т.: Фалсафа ва ҳуқуқ институти, 2010. –Б. 63.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий /Отв.ред. Т.Е.Абова, А.Ю.Кабалкин, В.П.Мозолин, -М.: БЕК, 1996. –С. 255.

8. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции. Расчеты //Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ.-М.: Центр деловой информации, 1996.- С. 32.

9. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 1998 йил 7 январда 387-сон билан давлат рўйхатидан ўтказилган “Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисидаги” Йўриқнома Ўзбекистон Республикаси Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси // www.lex.uz.

10. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2012 йил 25 сентябрдаги 274-сон қарори билан тасдиқланган “Корхоналар ва ташкилотларнинг ягона давлат регистри тўғрисида”ги Низом. Ўзбекистон Республикаси Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси // www.lex.uz.

11. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. -М.: БЕК, 1997. –С. 186.

12. Гражданский Кодекс Квебека. -М.: СТАТУТ, 1999.- С.271.

13. Раҳмонкулов Х. Фуқаролик ҳуқуқининг объектлари. Ўқув қўлланма.-Т.: ТДЮИ, 2009.-Б. 27.