

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI SUDYALAR OLIY KENGASHI
HUZURIDAGI SUDYALAR OLIY MAKTABI
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI
PhD.37/27.02.2020.Yu.107.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH**

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI SUDYALAR OLIY KENGASHI
HUZURIDAGI SUDYALAR OLIY MAKTABI**

DONAYEV ABDUQODIR HAYDAROVICH

**QURILISHI TUGALLANMAGAN OBYEKTЛАRNING
FUQAROLIK-HUQUQIY REJIMI**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi.
Xalqaro xususiy huquq

yuridik fanlar bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI

Toshkent – 2025

Falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati mundarijasi

Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD)

Content of the abstract of the dissertation of the Doctor of Philosophy (PhD)

Donayev Abduqodir Haydarovich

Qurilishi tugallanmagan obyektlarning fuqarolik-huquqiy rejimi.....3

Донаев Абдукодир Хайдарович

Гражданско-правовой режим объектов незавершенного строительства.....23

Donayev Abduqodir Haydarovich

The civil law regime of objects unfinished construction.....45

E’lon qilingan ishlar ro‘uxati

List of published works

Список опубликованных работ.....59

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI SUDYALAR OLIY KENGASHI
HUZURIDAGI SUDYALAR OLIY MAKTABI
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI
PhD.37/27.02.2020.Yu.107.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH**

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI SUDYALAR OLIY KENGASHI
HUZURIDAGI SUDYALAR OLIY MAKTABI**

DONAYEV ABDUQODIR HAYDAROVICH

**QURILISHI TUGALLANMAGAN OBYEKTЛАRNING
FUQAROLIK-HUQUQIY REJIMI**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi.
Xalqaro xususiy huquq

yuridik fanlar bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI

Toshkent – 2025

Falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasida B2024.1.PhD/Yu1291 raqam bilan ro‘yxatga olingan.

Dissertatsiya Sudyalar oliy maktabida bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o‘zbek, ingliz, rus (rezyume)) Ilmiy kengashning veb-sahifasida (www.sudyalaroliymaktabi.uz) va «Ziyonet» Axborot ta’lim portalida (www.ziyonet.uz) joylashtirilgan.

Ilmiy rahbar:

Nasriyev Ilhom Ismoilovich
yuridik fanlari doktori, professor

Rasmiy opponentlar:

Imomov Nurillo Fayzullayevich
yuridik fanlari doktori, professor

Baratov Mirodiljon Xomudjonovich
yuridik fanlari doktori, professor

Yetakchi tashkilot:

**O‘zbekiston Respublikasi Ichki ishlar vazirligi
akademiyasi**

Dissertatsiya himoyasi O‘zbekiston Respublikasi Sudyalar oliy kengashi huzuridagi Sudyalar oliy maktabi huzuridagi PhD.37/27.02.2020.Yu.107.01 raqamli Ilmiy kengashning 2025-yil 17-iyun kuni soat 9:00 dagi majlisida bo‘lib o‘tadi (Manzil: 100097, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, Cho‘ponota ko‘chasi, 6-uy. Tel.: (+998)555010189; faks: (+998)555010189, e-mail: sudyalaroliymaktabi@umail.uz).

Dissertatsiya bilan Sudyalar oliy maktabining Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (37-25-raqam bilan ro‘yxatga olingan). Manzil: 100097, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, Cho‘ponota ko‘chasi, 6-uy. Tel.: (+998)555010189; faks: (+998)555010189, e-mail: sudyalaroliymaktabi@umail.uz.

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil 2-iyun kuni tarqatildi.

(2025-yil 2-iyundagi 19-raqamli reyestr bayonnomasi).

Q.M.Mehmonov

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash raisi
o‘rinbosari, yuridik fanlar doktori, professor

O.B.Shamsiddinova

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash ilmiy
kotibi, yuridik fanlari bo‘yicha falsafa doktori
(PhD)

F.H.Otaxonov

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash
qoshidagi ilmiy seminar raisi, yuridik fanlar
doktori (DSc), professor

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Dunyoda inson ehtiyojlarini qondirishda asosiy o‘rin egallovchi qurilish obyektlariga e‘tibor kundankunga kengayib bormoqda. Bu esa, o‘z navbatida, ularning fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashni taqozo qilmoqda. Jumladan, qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimini belgilash dolzarb vazifalaridan biri hisoblanadi. Jahon qurilish sanoati 2024-yilda 14,7 trillion AQSh dollari qiymatiga yetdi. Qurilish sanoati global yalpi ichki mahsulotning taxminan 13 foizini tashkil qiladi. Jahon qurilish sanoati 2021-yildan 2026-yilgacha yillik o‘rtacha o‘sish sur‘ati (CAGR) 4,2 foiz bo‘lishi kutilmoqda. Turar-joy qurilishi sektori jahon qurilish bozorining taxminan 35 foizini tashkil etadi¹. Dunyo qurilish bozori 2027-yilga kelib 19,52 trillion AQSh dollariga yetishi baholanmoqda². Qurilish ishlari 2037-yilga kelib 13,9 trillion AQSh dollariga yetadi³. Mazkur raqamlar qurilishi tugallanmagan obyektlar sonini tobora ortib borayotganligi, yildan-yilga fuqarolik muomalasiga chuqurroq kirib borayotganligidan va u bilan bog‘liq munosabatlarni huquqiy tartibga solishni davr taqozo qilayotganidan dalolat beradi.

Jahonda qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilash, qurilishi tugallanmagan obyektlarga nisbatan mulkiy huquqlar va mulkiy manfaatlarni o‘zaro uyg‘unlashtirish, qurilishi tugallanmagan obyektlarni faol fuqarolik muomalasiga kiritish, qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimini belgilashda sudlarning rolini oshirish, qurilish obyektlariga nisbatan raqamli texnologiyalardan foydalanishning huquqiy jihatlariga oid tadqiqotlar olib borilmoqda. Bunda asosiy e‘tibor qurilish obyektiga nisbatan mulk huquqini e‘tirof etish, qurilish ishlarini olib borgan va buyurtma bergan fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining huquqlari va qonuniy manfaatlarini ta‘minlashga qaratilmoqda.

O‘zbekistonda qurilish sohasi bozor iqtisodiyotini rivojlanishi bilan birga o‘ziga xos tarzda taraqqiy etmoqda. Yurtimizda qurilish ishlari hajmining o‘sishi 2024-yilda – 8,8 foiz, YAIM o‘sishidagi ijobiy hissasi 0,6 foizni tashkil qilmoqda. 2024-yil mobaynida O‘zbekiston Respublikasida qariyb 233,8 trln. so‘mlik qurilish ishlari bajarilgan. Bu ko‘rsatkich 2023-yil bilan solishtirilganda 8,8 foizga oshgan. 2025-yilning 1-yanvar holatiga O‘zbekistonda qurilish faoliyati bilan shug‘ullanayotgan korxonalar va tashkilotlar soni 27 408 tani tashkil etgan. Qurilish korxonalarining eng katta qismi 6 555 tasi yoki respublikadagi jami korxonalarining 23,9 foizi Toshkent shahri hissasiga to‘g‘ri kelgan⁴. Bu borada alohida qonunchilik hujjatlari, yondashuvlar mavjud bo‘lib, doimiy ravishda huquqiy tartibga solish tizimini takomillashtirishga harakat qilinmoqda.

¹ <https://wifitalents.com/statistic/global-construction-industry/#:~:text=The%20construction%20industry%20contributes%20around,the%20total%20construction%20output%20globally.>

² <https://publications.aecom.com/MEH/report/global-construction-prospects-2024>

³ <https://www.constructionbriefing.com/news/how-much-will-the-global-construction-industry-be-worth-by-2037-/8031247.article?zephrossoott=iKv3a3>

⁴ Statistika agentligi Matbuot xizmati rahbarining rasmiy kanali // https://t.me/statistika_rasmiy

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi qurilish sohasini tartibga solishda asosiy o‘rin egallaydi. Biroq, hozirgi kunda zamonaviy talablar bu borada yanada samarali huquqiy tartibga soluvchi normalar bo‘lishini taqozo etmoqda.

O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (1995, 1996), Shaharsozlik kodeksi (2021), O‘zbekiston Respublikasining “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonuni (2022), O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi “2022 – 2026-yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi PF–60-son, 2023-yil 11-sentyabrdagi “O‘zbekiston – 2030” strategiyasi to‘g‘risida”gi PF–158-son farmonlari va mavzuga oid boshqa qonun hujjatlarida belgilangan ustuvor vazifalarning amalga oshirilishida ushbu dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo‘nalishlariga bog‘liqligi. Ushbu dissertatsiya respublika fan va texnologiyalar rivojlanishining I. “Axborotlashgan jamiyat va demokratik davlatni ijtimoiy, huquqiy, iqtisodiy, madaniy, ma’naviy-ma’rifiy rivojlantirishda innovatsion g‘oyalar tizimini shakllantirish va ularni amalga oshirish yo‘llari” ustuvor yo‘nalishi doirasida amalga oshirilgan.

Muammoning o‘rganilganlik darajasi. Qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimi bilan bog‘liq munosabatlarni fuqarolik-huquqiy tartibga solish masalalari milliy sivilistikada alohida yagona ish sifatida kompleks tadqiq etilmagan. Milliy huquq tizimimizda qurilish pudrati, ko‘chmas mulk obyektlarining umumiy jihatlari H.R.Rahmonqulov, I.B.Zokirov, O.Oqyulov, D.M.Karaxodjayeva, I.I.Nasriyev, N.F.Imomov, M.X.Baratov, I.R.Rustambekov va boshqalarning asarlarida o‘rganilgan⁵.

Mustaqil davlatlar hamdo‘stligi (keyingi o‘rinlarda MDH) ga kiruvchi davlatlar olimlaridan Ye.A.Suxanov, M.P.Melnikova, S.A.Manjina, V.S.Savina, V.A.Dozorov, O.Ye.Blinkov, M.A.Verxoletoy, M.M.Gasanov, Ye.A.Grizixina, A.V.Nikiforov, N.Nazarova, K.K.Shalaginovlarning ayrim tadqiqotlari qurilishi tugallanmagan obyektlarning huquqiy maqomiga bag‘ishlangan.

Xorijiy mamlakatlarda qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimi masalasida Evenson Robert, Kanval Sunil, Aleks Tadjirian, Florens Volker, Stefan Prayk, Jon Xuyg, Chang Venjun va boshqa olimlar ilmiy tadqiqot olib borgan⁶.

Garchi tadqiqot mavzusi doirasida muayyan ilmiy ishlanmalar mavjud bo‘lsa-da, bugungi kunda O‘zbekistonning rivojlanishi sharoitida fuqarolik qonunchiligi, huquqni qo‘llash amaliyoti yuzasidan qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimiga oid fuqarolik-huquqiy munosabatlar ilmiy-nazariy va amaliy jihatdan tadqiq qilinmagan.

Dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilayotgan oliy ta’lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari rejalari bilan bog‘liqligi. Mazkur dissertatsiya ishi Sudyalar oliy maktabining ilmiy tadqiqot ishlari rejasiga kiritilgan va tegishli ilmiy loyiha doirasida bajarilgan.

⁵ Mazkur olimlar ishlarining to‘liq ro‘yxati dissertatsiyaning foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatida ko‘rsatilgan.

⁶ Mazkur olimlar ishlarining to‘liq ro‘yxati dissertatsiyaning foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatida ko‘rsatilgan.

Tadqiqotning maqsadi – qurilishi tugallanmagan obyektlar huquqiy rejimiga oid munosabatlarni fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirishga oid taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari:

qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilash bo'yicha milliy qonunchilik genezisini o'rganish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashning ilmiy metodologik asoslarini tahlil etish;

obyektlar qurilishini legal amalga oshirishni fuqarolik-huquqiy ta'minlash masalalarini ochib berish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarga nisbatan mulkiy huquqlar va mulkiy manfaatlar o'zaro uyg'unligini ta'minlash masalalarini tadqiq etish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarni faol fuqarolik muomalasiga kiritish masalalarini o'rganish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda xorijiy mamlakatlar tajribasini aniqlash;

qurilishi tugallanmagan obyektlar bo'yicha manfaatdor shaxslar huquqlarini himoya qilish bo'yicha sud amaliyotini tahlil etish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda raqamli innovatsion texnologiyalarni joriy etishni huquqiy ta'minlash masalalarini ochib berish;

qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashga oid munosabatlarni fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirishga oid taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqotning obyekti – qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimiga oid fuqarolik-huquqiy munosabatlar tizimi hisoblanadi.

Tadqiqotning predmeti – qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimiga oid normativ-huquqiy hujjatlar, huquqni qo'llash amaliyoti, ayrim xorijiy mamlakatlar qonunchiligi va amaliyoti hamda yuridik fanda mavjud bo'lgan konseptual yondashuvlar, ilmiy-nazariy qarashlar va huquqiy kategoriyalardan iborat.

Tadqiqotning usullari ilmiy bilishning tarixiylik, analiz va sintez, induksiya va deduksiya, mantiqiylik, qiyosiy-huquqiy, statistik usullaridan iborat.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

ajratilgan yer uchastkasida tasdiqlangan loyiha hujjatlariga muvofiq qurilishi boshlangan, lekin ko'rsatilgan muddatda tugallanmagan yoki qurilishi tugallangan, biroq qurilishni (rekonstruksiya qilinishni) qabul qilib olish dalolatnomasi (foydalanish uchun ruxsatnoma) asosida foydalanish uchun qabul qilib olinmagan binolar va inshootlar qurilishi tugallanmagan obyektlar bo'lishi asoslangan;

qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, agar tegishli loyiha tashkiloti bu obyektlarning qurilishi boshlanganligini tasdiqlasa, ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan amalga oshirilishi, bunda binoning va inshootning poydevorini hamda birinchi qavati devorlarini tiklash yakunlanganligi qurilishni boshlangan deb topilishi asoslab berilgan;

yangi aholi punktlarini joylashtirish hamda mavjudlarini rivojlantirish, hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy va investitsiyaviy rivojlantirishning uzoq muddatli

prognozlariga, O‘zbekiston Respublikasi hududini rivojlantirishni rejalashtirish bosh tarhiga, hududlarni rivojlantirishni rejalashtirish tarhlariga hamda tumanni (tumanlar guruhlarini) rejalashtirish loyihalariga, aholi punktlari hududlarini rivojlantirishni rejalashtirish va qurish to‘g‘risidagi shaharsozlik hujjatlariga muvofiq amalga oshirilishi asoslantirilgan;

O‘zbekiston Respublikasi hududini rivojlantirishni rejalashtirish bosh tarhidagi loyiha yechimlari O‘zbekiston Respublikasi taraqqiyot strategiyasi, shuningdek xalqaro va mintaqaviy integratsiya jarayonlari, qo‘shni davlatlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish bo‘yicha hududiy dasturlari hamda jahon tamoyillari hisobga olingan holda uzoq muddatli istiqbolga mo‘ljallab ishlab chiqilishi asoslab berilgan;

uyning va yordamchi imoratlarning ustiga, yoniga qo‘shimcha imoratlar qurish yoki ularni qayta qurish to‘g‘risidagi nizo, basharti bunga umumiy ulushli mulkning boshqa ishtirokchilari e‘tiroz bildirgan bo‘lsa, sudlarga taalluqli bo‘lishi asoslantirilgan.

Tadqiqotning amaliy natijalari quyidagilardan iborat:

qurilishi tugallanmagan obyekt (keyingi o‘rinlarda - QTO) – bu tegishli qurilish uchun yer uchastkasi ajratilgan va dastlabki usulda mulkiy huquqni vujudga keltiruvchi bino poydevori to‘liq qurilgan, muayyan mulkiy bahoga ega bo‘lgan, qurilishi to‘xtatilgan (konservatsiya qilingan) yoki tugatilgan va foydalanishga topshirilmagan ko‘chmas mulk obyekti ekanligi ilmiy jihatdan isbotlandi;

mulk huquqi yer uchastkasi mulkdoriga *superficies solo cedit* – qurilma yerga ergashish tamoyiliga, sobiq ittifoq davrida QTO qurilish materiallari rejimida bo‘lganligi tanqid qilingan holda, bugungi kunda yerning erkin tijorat muomalasida bo‘lishi sababli tadqiqot ishida mulk huquqi to‘liq, asosiy ashyoviy huquq sifatida tan olingan holda, QTOga nisbatan maqsadga muvofiq to‘laqonli foydalana olish imkonsizligi sababli, aynan mulkiy huquq rejimini belgilash zarurligi haqida xulosa chiqarildi;

QTO huquqiy rejimini belgilovchi huquqiy asoslar bugungi kunda fragmentar, tarqoq holda huquqiy munosabatlarni tartibga solishga ta’sir ko‘rsatmoqda. Sivilist olimlar va qonunchilikni tahlil qilgan holda QTOning huquqiy rejimini Fuqarolik kodeksi (83-modda)da ifodalanishi maqsadga muvofiq degan xulosaga kelindi;

mamlakatimiz huquqiy amaliyotida huquqni vujudga keltiruvchi “amniyatiya”larni kutib o‘zboshimchalik bilan imoratlar qurilishi va yer uchastkalarini egallab olish holatlari davom etayotganligi sababli QTOlarning faol fuqarolik muomalasida bo‘lishini ta’minlash, shuningdek noqonuniy qurilishlarni aniqlash (Rossiya Federatsiyasi, Xitoy Xalq Respublikasi), doimiy monitoring olib borish tizimini joriy qilish lozimligi asoslab berildi;

QTO huquqiy rejimini belgilashga doir munosabatlar shaffof, bank orqali (eskrou hisobvarag‘i) o‘tishini ta’minlash, asosiysi majburiyatlarni bajarilishini ta’minlashga doir qonunchilik normalarini takomillashtirish zarur.

Tadqiqot natijalarining ishonchliligi. Tadqiqot natijalari milliy qonunchilik normalari, rivojlangan davlatlar tajribasi, qonunni qo‘llash amaliyoti, sotsiologik tadqiqotlarni tahlil qilish natijalari umumlashtirilib, tegishli hujjatlar bilan rasmiylashtirilgan. Tadqiqot ishidagi axborot bazasining ishonchliligi faqatgina rasmiy nashrlarda e‘lon qilingan statistik ma’lumotlardan, shuningdek monografik

tadqiqotlarda tekshirilgan va nashr etilgan natijalardan foydalanilganligi bilan belgilanadi. Xulosa, taklif va tavsiyalar aprotatsiyadan o'tkazilib, ularning natijalari yetakchi milliy va xorijiy nashrlarda e'lon qilingan. Olingan natijalar amaliyotga joriy qilingan.

Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati. Tadqiqot natijasida ishlab chiqilgan ilmiy xulosa va takliflar asosida qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy munosabatlar obyekti sifatida tartibga soluvchi O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 28-noyabrdagi "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonuni va boshqa qonun hujjatlariga tegishli o'zgartish va qo'shimchalar tayyorlangan hamda ulardan qonun ijodkorligi jarayonida foydalanilgan.

Dissertatsiya ishining har bir bobi yakunida keltirilgan xulosalar, shuningdek dissertatsiya ishining xulosasida o'z aksini topgan umumnazariy to'xtamlar (qoidalar), qonun hujjatlarini takomillashtirish va huquqni qo'llash amaliyotini rivojlantirish bo'yicha ishlab chiqilgan takliflardan fuqarolik huquqi, tadbirkorlik huquqi, qurilish huquqi modullarini ishlab chiqish va ularni yurisprudensiyaga ixtisoslashgan oliy va o'rta maxsus ta'lim muassasalarining o'quv jarayonida, o'rganilgan muammoga oid o'quv adabiyotlarini tayyorlashda foydalanilishi mumkin.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Qurilishi tugallanmagan obyektlarga oid munosabatlarni fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirish tadqiqot ishi bo'yicha olingan ilmiy natijalar asosida:

ajratilgan yer uchastkasida tasdiqlangan loyiha hujjatlariga muvofiq qurilishi boshlangan, lekin ko'rsatilgan muddatda tugallanmagan yoki qurilishi tugallangan, biroq qurilishni (rekonstruksiya qilinishni) qabul qilib olish dalolatnomasi (foydalanish uchun ruxsatnoma) asosida foydalanish uchun qabul qilib olinmagan binolar va inshootlar qurilishi tugallanmagan obyektlar ekanligi haqidagi takliflardan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 28-noyabrdagi "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi O'RQ-803-sonli Qonuni 37-moddasini shakllantirishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Qonunchilik palatasining 2024-yil 4-noyabrdagi №02/6-09-81-sonli dalolatnomasi). Mazkur takliflar qurilishni (rekonstruksiya qilinishni) qabul qilib olish dalolatnomasi (foydalanish uchun ruxsatnoma) asosida foydalanish uchun qabul qilib olinmagan binolar va inshootlar qurilishi tugallanmagan obyektlar hisoblanishini belgilashga xizmat qilgan;

qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, agar tegishli loyiha tashkiloti bu obyektlarning qurilishi boshlanganligini tasdiqlasa, ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan amalga oshirilishi, bunda binoning va inshootning poydevorini hamda birinchi qavati devorlarini tiklash yakunlanganligi qurilishni boshlangan deb topish uchun asos bo'lishi haqidagi takliflardan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 28-noyabrdagi "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi O'RQ-803-sonli Qonuni 37-moddasini shakllantirishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Qonunchilik palatasining 2024-yil 4-noyabrdagi №02/6-09-81-sonli dalolatnomasi). Ushbu takliflar binoning va inshootning poydevorini hamda

birinchi qavati devorlarini tiklash yakunlanganligi qurilish boshlanganligini aniqlashga imkon bergan;

yangi aholi punktlarini joylashtirish hamda mavjudlarini rivojlantirish hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy va investitsiyaviy rivojlantirishning uzoq muddatli prognozlariga, O‘zbekiston Respublikasi hududini rivojlantirishni rejalashtirish bosh tarhiga, hududlarni rivojlantirishni rejalashtirish tarhlariga hamda tumanni (tumanlar guruhlarini) rejalashtirish loyihalariga, aholi punktlari hududlarini rivojlantirishni rejalashtirish va qurish to‘g‘risidagi shaharsozlik hujjatlariga muvofiq amalga oshirilishi haqidagi takliflardan O‘zbekiston Respublikasining 2024-yil 10-sentabrdagi “Shaharsozlik faoliyati sohasidagi davlat boshqaruvi va aholi punktlarining shaharsozlik hujjatlarini ishlab chiqish tizimi takomillashtirilishi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksiga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi O‘RQ-960-sonli Qonuni 12-moddasini shakllantirishda foydalanilgan (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senati Sud-huquq masalalari va korrupsiyaga qarshi kurashish qo‘mitasining 2024-yil 4-noyabrdagi №25-sonli dalolatnomasi). Ushbu takliflar yangi aholi punktlarini joylashtirish hamda hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy va investitsiyaviy rivojlantirishning huquqiy asoslarini o‘rnatishga xizmat qilgan;

O‘zbekiston Respublikasi hududini rivojlantirishni rejalashtirish bosh tarhidagi loyiha yechimlari O‘zbekiston Respublikasi taraqqiyot strategiyasi, shuningdek xalqaro va mintaqaviy integratsiya jarayonlari, qo‘shni davlatlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish bo‘yicha hududiy dasturlari hamda jahon tamoyillari hisobga olingan holda uzoq muddatli istiqbolga mo‘ljallab ishlab chiqilishi haqidagi takliflardan O‘zbekiston Respublikasining 2024-yil 10-sentabrdagi “Shaharsozlik faoliyati sohasidagi davlat boshqaruvi va aholi punktlarining shaharsozlik hujjatlarini ishlab chiqish tizimi takomillashtirilishi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksiga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi O‘RQ-960-sonli qonuni 49-moddasini shakllantirishda foydalanilgan (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senati Sud-huquq masalalari va korrupsiyaga qarshi kurashish qo‘mitasining 2024-yil 4-noyabrdagi №25-sonli dalolatnomasi). Mazkur takliflar O‘zbekiston Respublikasi hududini rivojlantirishni rejalashtirish bosh tarhidagi loyiha yechimlarini ishlab chiqish asoslarini belgilashga imkon bergan;

uyning va yordamchi imoratlarning ustiga, yoniga qo‘shimcha imoratlar qurish yoki ularni qayta qurish to‘g‘risidagi nizo, basharti bunga umumiy ulushli mulkning boshqa ishtirokchilari e’tiroz bildirgan bo‘lsa, sudlarga taalluqli ekanligi haqidagi takliflardan O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining 2004-yil 24-sentabrdagi “Yakka tartibda qurilgan uyga bo‘lgan mulk huquqi bilan bog‘liq nizolar bo‘yicha sud amaliyoti to‘g‘risida”gi 14-sonli qaroriga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish bo‘yicha O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining 2023-yil 20-fevraldagi 5-sonli qarori 2-bandi “v” kichik bandini shakllantirishda foydalanilgan (O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudining 2024-yil 30-apreldagi №08/433-24-sonli dalolatnomasi). Ushbu takliflar qurilishlar bilan bog‘liq ayrim nizolarning sudga taalluqli hisoblanishini belgilashga xizmat qilgan.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqot natijalari 3 ta xalqaro va 3 ta respublika miqyosida o‘tkazilgan ilmiy-amaliy konferensiya va seminarlarda sinovdan o‘tgan.

Tadqiqot natijalarining e‘lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha jami 14 ta ilmiy ish, jumladan, 6 ta ilmiy maqola (1 tasi xorijiy nashrlarda) chop etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya tuzilishi kirish, 8 ta paragrafni qamrab olgan 3 ta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati va ilovalardan iborat. Dissertatsiyaning hajmi 140 betni tashkil etadi.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning kirish (dissertatsiya annotatsiyasi) qismida tadqiqot mavzusining dolzarbligi va zarurati, tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo‘nalishlariga mosligi, tadqiq etilayotgan muammoning o‘rganilganlik darajasi, dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilayotgan oliy ta‘lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari rejalari bilan bog‘liqligi, tadqiqotning maqsad va vazifalari, obyekti va predmeti, usullari, tadqiqotning ilmiy yangiligi va amaliy natijasi, tadqiqot natijalarining ishonchliligi hamda ularning ilmiy va amaliy ahamiyati, joriy qilinganligi, aprobatsiyasi, natijalarning e‘lon qilinganligi, dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi yoritilgan.

Dissertatsiyaning **“Qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashning zaruriyati va mohiyati”** deb nomlangan birinchi bobida qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilash bo‘yicha milliy qonunchilik genezisi, qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashning ilmiy metodologik asoslari tahlil qilingan.

Muallif tomonidan qadimgi Rim huquqi o‘rganilishi natijasida qurilish obyektlari yer uchastkasi bilan chambarchas bog‘liqligi, yer uchastkasiga nisbatan “emfitevzis”, “superfitsiy” kabi ashyoviy huquq shakllari amal qilganligi, qurilmaga nisbatan mulk huquqi yer uchastkasi mulkdoriga *superficies solo cedit* – qurilma yerga ergashishi, yer bilan bog‘liq qoidasiga muvofiq tegishli bo‘lishi, ko‘chmas mulk alohida huquqiy rejimga bo‘ysunganligi aniqlandi.

Islom huquqi muhim manbasi hisoblanmish Hidoyani o‘rganish asosida muallif uylarni sotib olayotganda uni ko‘rib, tekshirib olish huquqi xaridorga tegishli ekanligini, sotib oluvchi uyning yashash xonalarini ko‘rib chiqishi lozimligi, uy-joy oldi-sotdi bitimiga barcha ko‘chmaydigan anjomlar ham kiritilishi, qurilishi tugallanmagan obyektlarga ham mazkur mezonlar tadbiiq etilishini asoslantirib bergan.

Sobiq ittifoq davrida Grajdanklik kodeksi QTOni alohida obyekt sifatida ko‘rmagan va muomalada bo‘lishiga doir qoidalarni alohida belgilab ham bermagan. Shunday bo‘lsa-da, 1964 yilgi RSFSR Grajdanklik kodeksining 239.1.-moddasida qurilish materiallari oldi-sotdisi notarial tartibda tasdiqlanishiga doir qoida belgilangan.

O‘zbekiston Respublikasining yangi tahrirdagi Konstitutsiyaning 47-moddasiga

muvofig, davlat uy-joy qurilishini rag'batlantiradi va uy-joyga bo'lgan huquqning amalga oshirilishi uchun shart-sharoitlar yaratadi. Ushbu huquqiy norma QTONi huquqiy rejimini belgilashda muhim ahamiyat kasb etadi. Zero, aynan ushbu norma garchi uy-joy insonlar hayotida asosiy o'rinni egallasa-da, umumiy ma'noda ko'chmas mulkni vujudga kelishi, qurilishi, loyihalashda ham dasturulamal bo'lib xizmat qiladi. Demak, har qanday uy-joy (ko'chmas mulk) vujudga kelishi uchun avvalo, yer uchastkasi bo'lishini taqozo etganligi sababli, har doim QTO rejimida bo'lishi tabiiy. Qurilish faoliyatini tartibga soluvchi asosiy normativ-huquqiy hujjat sifatida 2021-yil 23-mayda kuchga kiritilgan O'zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksini alohida ko'rsatib o'tish mumkin. Ushbu normativ-huquqiy hujjatga ko'ra, har qanday jismoniy yoki yuridik shaxs obyektlarni qurish bo'yicha pudratchini tanlash va u bilan pudrat shartnomasini tuzish huquqiga ega.

V.Ergashev va N.Imomovlar QTONing huquqiy maqomini belgilovchi va ular bilan bog'liq fuqarolik-huquqiy bitimlarni rasmiylashtirish qoidalarini nazarda tutuvchi "Qurilishi tugallanmagan obyektlarni muomalaga kiritish va ular bilan bog'liq bitimlarni rasmiylashtirish tartibi to'g'risida"gi Nizomni qabul qilish lozimligini ta'kidlashgan. Yangi nizom qabul qilishdan ko'ra, mavjud qonunchilik hujjatlariga tegishli o'zgartirishlar kiritish, xususan FKning 83-moddasiga QTONing maqomiga oid norma kiritish maqsadga muvofiq bo'ladi. FKning 83-moddasida ko'chmas mulklar jumlasiga qaysi obyektlar kiritilishi haqida qoida mavjud.

Biroq bu o'rinda mazkur norma QTOlarni ko'chmas mulk qatoriga kiritmaydi. Shunday bo'lsa-da, milliy huquq tizimimizda o'ziga xos yangi huquqiy novellalar paydo bo'lmoqda. Ayniqsa, ko'chmas mulk obyektlarini erkin fuqarolik muomalasida bo'lishini takomillashib borayotganligi, turli byurokratik, ma'muriy to'siqlarlarni barham topishi mazkur obyektlarni bozor munosabatlariga faol kirib borishiga turtki bo'lmoqda.

2022-yil 28-noyabrda O'zbekiston Respublikasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonuni qabul qilindi. Ammo qonunni amaliy talqin qilishda bir qator muammolar paydo bo'lishi mumkin. Masalan, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishda barcha bosqichlarni to'g'ri va adolatli amalga oshirishga oid xavflar mavjud. Bunda ko'chmas mulkka oid cheklovlarning qayd etilishi yoki davlat ro'yxatidan o'tkazish majburiyatiga rioya qilinmasligi holatlari huquq egalari manfaatlariga zid.

Ilmiy doirada "qurilishi tugallanmagan obyekt" tushunchasi huquqiy yoki funksional ahamiyatga ega ekanligi borasida bahslar mavjud. "Ko'chmas mulkning huquqiy nazariyasi" asosida yotgan postulat ko'chmas mulk faqat mulk huquqi va boshqa huquqlar belgilanishi mumkin bo'lgan, davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim bo'lgan mol-mulk bo'lishi yotadi. Ushbu nazariya asosi sifatida esa, QTOga nisbatan ko'chmas mulk kabi davlat ro'yxatidan o'tkazishga doir qonunchilik talabi keltiriladi.

Bu nazariyaga qarshi turadigan "ko'chmas mulkning fizik nazariyasi" (V.A.Alekseyev, V.V.Vitryanskiy, B.M.Gongalo, A.P.Sergeyev, S.A.Stepanov) mavjud bo'lib, u QTONi ko'chmas mulk sifatida tan olish uchun yer bilan

mustahkam bog'langanligi va zarar keltirmagan holda uning ko'chirilishi imkonsizligi bilan izohlanadi. Ushbu nazariyaga ko'ra, QTOning ko'chmas mulk sifatida tan olinishi uning jismoniy aloqasi bilan belgilanadi.

Yuqorida ko'rsatilgan nazariyalar tahlili shundan dalolat beradiki, qarama-qarshilik huquqiy voqelik sifatida ko'chmas mulkning mohiyati borasida emas, balki uning mavjud bo'lishiga doir alohida rejim jihatlari bilan bog'liq. QTOlarga ko'chmas mulk huquqiy rejimi davlat ro'yxatidan o'tkazilganidan keyin beriladi. Bu huquqiy rejim obyektini to'liq ko'chmas mulk sifatida tasarruf etish imkonini beradi. Lekin bu imkoniyatlar faqat yuridik fakt sifatida davlat ro'yxatidan o'tkazish orqali yuzaga kelmaydi.

Dissertatsiyaning **“Qurilishi tugallanmagan obyektlarni vujudga kelishi va ularni fuqarolik muomalasida transformatsiya shakllari” deb nomlangan ikkinchi bobida** obyektlar qurilishini legal amalga oshirishni fuqarolik-huquqiy ta'minlash masalalari, qurilishi tugallanmagan obyektlarga nisbatan mulkiy huquqlar va mulkiy manfaatlar o'zaro uyg'unligini ta'minlash masalalari, qurilishi tugallanmagan obyektlarni faol fuqarolik muomalasiga kiritish masalalari tahlil qilingan.

L.Netishinskaya, N.Blagodarovaning ta'kidlashlaricha, qonunchilik mulkiy huquqlar fuqarolik huquqlarining obyektini sifatida tahlil qilinganda, shunday holat kelib chiqadiki, mulkiy huquqlar uchun eng keng hajmda huquqiy tartibga solish garovga nisbatan mulkiy huquq uchun o'rnatilgan. Bu garovga qo'yuvchi majburiyatidan kelib chiqadigan mulkiy huquq (talab)ning garovi hisoblanadi. Qonun chiqaruvchi mulkiy huquqlarni garovga qo'yish bo'yicha bir qator cheklov qoidalarini nazarda tutadi, xususan, agar huquq egasi va uning qarzdori o'rtasida huquqni boshqa shaxsga o'tkazish taqiqlanganligi haqida kelishuv mavjud bo'lsa, mulkiy huquq (talab)ni garovga qo'yishga yo'l qo'yilmaydi.

Yuridik adabiyotlarda talab huquqining xususiyatlari haqida turli qarashlar mavjud. Masalan, fuqarolik huquqining obyektlari narsalar va boshqalarning harakatlaridir va bu ikkisi ham mulk tushunchasiga mos keladi. Fransiya qonunchiligi tahlil qilinsa shu holat ko'rinadiki, majburiyatlarning umumiy nazariyasiga ko'ra, talab qilish huquqi qiymatga, bahoga aylanganligi ta'kidlanadi. Fransiya sivilistlari esa majburiy talablar o'z mohiyatiga ko'ra moddiy bo'lmagan mulk hisoblanishini ta'kidlaydilar. Chunki, bu huquq bitim predmeti bo'lishi mumkin va shu orqali fuqarolik muomalasiga kirib, pul bilan baholanadigan qiymatga aylanadi.

Mulkiy huquq albatta o'z “izi”ga ega bo'ladi. Buni Z.Amonov hujjat shaklida bo'lishiga urg'u qaratadi, biroq subyektini aniqlash uchun ro'yxat mavjud bo'lishi esa, aynan QTOga nisbatan qo'llash imkoniyati birmuncha murakkab. Vaholanki, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 27-maydagi “Ko'p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari haqida”gi PQ-4732-son Qaroriga e'tibor qaratadigan bo'lsak, elektron ro'yxat ulush kiritish asosida qurish uchun mablag'larni jalb etuvchi quruvchilar hisobini olib borish hamda ulushdorlar huquq va qonuniy manfaatlari buzilishining oldini olish maqsadida yuritiladi.

O'ziga xos sanksiya sifatida esa, elektron ro'yxatga kiritilmagan qurilish majmualarini reklama qilish taqiqlanishi belgilangan.

Shu bilan birga, quyidagi holatlarda qurilish majmuasi vakolatli davlat organi tomonidan muammoli obyektlar toifasiga kiritiladi: qurilish va shaharsozlik norma va qoidalarining qo'pol ravishda buzilishi; qurilish obyektlarini foydalanishga topshirish muddati asossiz ravishda olti oydan ortiq muddatga kechikishi; quruvchi tomonidan ulushdorlarga qurilish obyektlarini topshirish majburiyati buzilishi yoki uni bankrot deb topilishi.

Mulkiy huquqlarni himoya qilish tizimining nazariy asoslari yaratilishi, QTOga nisbatan mulkiy huquqlar iqtisodiy nuqtayi nazardan alohida bahoga ega bo'lishi qonunchilikda belgilanishi lozim. Aks holda turli sanksiyalar, javobgarlik choralari ushbu huquqqa nisbatan undiruv qaratishga, huquqni qo'lga kiritishga to'sqinlik qiladi.

Shaharsozlik kodeksining 32-moddasiga ko'ra, qurilishi tugallangan obyektни foydalanishga qabul qilish buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan shaharsozlik hujjatlariga muvofiq to'liq tayyor bo'lganda va ijro hujjatlari, muvofiqlik deklaratsiyasi, bajarilgan ishlarning tasdiqlangan shaharsozlik hujjatlariga muvofiqligi va qurilish-montaj ishlarining sifati to'g'risidagi xulosalar mavjud bo'lganda amalga oshiriladi.

Qurilishi tugallangan obyektни qabul qilish pudratchi va buyurtmachi o'rtasida imzolanadigan, qurilishi tugallangan obyektни topshirish-qabul qilish dalolatnomasi bilan rasmiylashtiriladi. Komissiya tuzilgan hollarda, qurilishi tugallangan obyektни topshirish-qabul qilish dalolatnomasi komissiya a'zolari, buyurtmachi, ishlab chiquvchi, pudratchi hamda texnik va mualliflik nazoratini amalga oshiruvchi shaxslar tomonidan imzolanadi.

O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining 2004-yil 24-sentyabrdagi "Yakka tartibda qurilgan uyga bo'lgan mulk huquqi bilan bog'liq nizolar bo'yicha sud amaliyoti to'g'risida"gi 14-son qarorida QTO huquqiy maqomiga doir tushuntirishlar berilmagan. Yer uchastkasiga nisbatan huquqlar garchi cheklangan ashyoviy huquq bo'lib ularga nisbatan umumiy mulk rejimi joriy qilinsada, unga nisbatan huquqlarni amalga oshirish, huquqlar taqsimlanishi yoki taqsimlanmasligiga doir masala hal qilinmagan.

Dissertatsiyaning **“Qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda fuqarolik-huquqiy vositalar samaradorligini oshirish masalalari”** deb nomlangan uchinchi bobida qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashga oid xorijiy mamlakatlar tajribasi, qurilishi tugallanmagan obyektlar bo'yicha manfaatdor shaxslar huquqlarini himoya qilish bo'yicha sud amaliyoti, qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda raqamli innovatsion texnologiyalarni joriy etishni huquqiy ta'minlash masalalari tahlil qilingan.

Xalqaro baholash standartlariga (MSO) muvofiq, QTO ko'chmas mulk sifatida qaraladi. MSOga ko'ra, ko'chmas mulk yer uchastkasi va unga mustahkam birlashtirilgan, inson tomonidan yaratilgan elementlarni o'z ichiga oladi. Bu jismoniy, seziladigan "narsa" bo'lib, uni ko'rish va sezish mumkin, yer yuzida, yer ostida yoki yer ustida joylashgan barcha qo'shimchalarni o'z ichiga oladi. Har bir

mamlakatda mahalliy qonunchilik ko'chmas va ko'char mulkni ajratish uchun asosiy belgilarni nazarda tutadi. Garchi bu huquqiy tushunchalar barcha mamlakatlarda tan olinmagan bo'lsa-da, MSO ularni muhim terminlarni aniqlash uchun qo'llaydi.

YUNISITRALning 1987-yilda qabul qilingan "Sanoat obyektlarini qurish bo'yicha xalqaro shartnomalar tuzish bo'yicha huquqiy qo'llanma"ning XIII bob, ikkinchi qismi, 7-bandida qayd etilganidek, qurilish ishlari toki ishonchli sinovlar o'tkazilmaguncha to'liq yakunlangan deb hisoblanmaydi. Agar sinov natijalari qoniqarli bo'lmasa, rasmiy hujjatda qaysi turdagi qurilish ishlari yakunlanmaganligi ko'rsatilishi mumkin. Ya'ni, QTOlar haqidagi tushuncha xalqaro huquqiy hujjatlarda ham tan olingan.

Ushbu xalqaro hujjat qurilish loyihalarida obyektlar foydalanishga topshirilishidan avval amalga oshirilishi zarur bo'lgan sifat va xavfsizlik sinovlarining ahamiyatini ko'rsatadi. Agar belgilangan standartlarga javob berilmasa, QTO deb hisoblanadi va tegishli choralar ko'riladi. Demak, QTO xalqaro huquqiy hujjatlarda ham tan olinadi.

Qurilish sanoati rivojlangan mamlakatlarda qo'llaniladigan xalqaro standartga doir atamalar, qonunchilik hujjatlari mazmuniga doir qoidalarni milliy qonunchilikka tatbiq etishda Yevropa Ittifoqi (European Codes), Buyuk Britaniya (British Standards), Xitoy milliy qurilish standartlari (GB, CJ, JC, JG va boshqalar), AQSH xalqaro qurilish kodlari (International building code), yurtimizda ma'lum darajada faol muomalada bo'lgan Rossiya Federatsiyasining Qurilish me'yorlar va qoidalar (SNIP), Yaponiya milliy standartlari (Japanese Industrial Standards) muhim ahamiyat kasb etadi.

Buyuk Britaniya tajribasiga e'tibor qaratadigan bo'lsak, QTOga aniq ta'rif berilmagan va qancha uy-joy loyihalari tugallanmaganligi haqida ma'lumotlar ham mavjud emas. Binoning individual belgilarini aniqlash zarurati mavjud bo'lib, bu yerda mulk, unga nisbatan da'vo qo'zg'atish va mulk huquqini tiklash imkoniyatiga qarab, "real" va "personal" mulkka bo'linadi.

Amerika huquqida, xususan, qurilish materiallari yer uchastkasi bilan ajralmas bog'liq bo'lgan tizimga aylanganida, bu tizim yer uchastkasidan farqli alohida mulk obyekti sifatida qaraladi. Bu jihat da'volar va mulk huquqini tiklashda muhim ahamiyatga ega. Masalan, G.Laskning fikricha, yerda bo'lgan tosh ko'chmas mulk sifatida ko'riladi, uni yerdan qazib olib chiqilganda esa u ko'char mulkka aylanadi. Agar u qurilish material sifatida bino qurilishida qo'llanilsa, u yana ko'chmas mulkka aylanadi. Shuning uchun, qurilishning tayyorlik darajasini aniqlashda, bino materiallari yer bilan ajralmas bog'liq tizimga aylanganligini inobatga olish kerak.

AQSh Qonunlar majmui hamda shtatlarga taalluqli masalalar ularning tegishli me'yoriy hujjatlari bilan qurilish sohasi tartibga solinadi. Avstraliya va Yangi Zelandiyada esa pretsedent huquqi amal qilganligi uchun pudrat ishlarini bajarishga qaratilgan maxsus qonun mavjud emas.

Germaniyada QTO atamasi ishlatilmasdan, balki "muhim tarkibiy qism" so'zidan foydalaniladi va u yer uchastkasining muhim tarkibiy qismi sifatida ko'riladi. Binoning tarkibiy qismlari sifatida unga qurilish uchun qo'shilgan

ashyolar tan olinadi. Biroq yerga vaqtinchalik maqsadlarda birlashtirilgan buyumlar yer uchastkasining tarkibiy qismi hisoblanmaydi. Bu qoida yer uchastkasini qonuniy tarzda foydalanish huquqiga ega shaxs tomonidan qurilgan inshootlar yoki boshqa obyektlarga nisbatan amal qiladi.

Fransiyada yer uchastkasiga birlashtirilgan bino ko'chmas mulk deb hisoblanadi. U yer uchastkasi bilan birgalikda yagona mulk sifatida ko'riladi. Qurilish materiallari, o'zining individual xususiyatini yo'qotib, ko'chmas mulkning tarkibiy qismiga aylanadi. Garchand qurilish yer uchastkasi egasi emas, boshqa shaxsga tegishli bo'lishi mumkinligi tan olinsa ham, yer uchastkasining tarkibiy qismi bo'lgan qurilish unga birlashtirilgan deb hisoblanadi va avtomatik tarzda yer uchastkasi egasiga tegishli bo'ladi.

Qit'a huquq tizimlari tahlilidan ko'rinadiki, qurilish ishlari olib borilayotgan paytda bino mustaqil ko'chmas mulk obyekti sifatida ko'rib chiqilmaydi. Mustaqil ko'chmas mulk sifatida yer uchastkasi tan olinadi, bino esa uning tarkibiy qismi bo'lib, bu rim huquqidan olingan umumiy qoidaga asoslanadi: superficies solo cedit – ya'ni yer uchastkasi bilan ajralmas bog'liq bo'lgan har qanday narsa yer uchastkasi egasiga tegishli deb tan olinadi.

Ayrim davlatlar (Angliya, Shvetsiya, Yangi Zelandiya, Avstraliya va Janubiy Afrika) ko'chmas mulkni aniqlashda "uch o'lchamli ko'chmas mulk" konsepsiyasiga o'tgan. Bu konsepsiyaga ko'ra, ko'chmas mulk faqat yer uchastkalari emas, balki jismoniy yoki qurilish hujjatlarida belgilangan chegaralarga ega bo'lgan uch o'lchamli fazoning konturi sifatida ham qaraladi.

Uch o'lchamli ko'chmas mulk tushunchasi, asosan, qurilishdagi jadal rivojlanish va yer resurslaridan samarali foydalanish talablari ortishi tufayli yuzaga kelgan. Bu yerda yer yuzasidagi va yer ostidagi joylar ham ko'chmas mulkning tarkibiy qismi bo'lishi mumkin. Masalan, ko'p qavatli uylar yoki tunnellar shunday uch o'lchamli ko'chmas mulk obyektlariga kiradi. Bu konsepsiya mulk huquqlarini kengroq tushunishga yordam beradi va jismoniy hududlardan tashqari yer osti yoki havo fazosidan foydalanishni ham huquqiy jihatdan tan oladi. Bunday yondashuv ayniqsa zich rivojlangan shaharlarda keng qo'llaniladi.

XULOSA

Qurilishi tugallanmagan obyekt (keyingi o'rinlarda-QTO)larni fuqarolik-huquqiy rejimini tahlil qilgan holda quyidagi ilmiy-nazariy, qonun ijodkorligi va huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishga oid xulosalar ishlab chiqildi:

I. Ilmiy-nazariy xulosalar:

1. QTO tushunchasiga ilmiy-doktrinal ta'rif berildi. QTO – bu tegishli qurilish uchun yer uchastkasi ajratilgan va dastlabki usulda mulkiy huquqni vujudga keltiruvchi bino poydevori to'liq qurilgan, muayyan mulkiy bahoga ega bo'lgan, qurilishi to'xtatilgan (konservatsiya qilingan) yoki tugatilgan va foydalanishga topshirilmagan ko'chmas mulk obyektidir. Bu tushuncha fuqarolik qonunchiligida ifodalanishi lozim.

2. Dissertatsiyada QTOlar fuqarolik-huquqiy rejimini tahlil etish asosida muallif fuqarolik huquqi obyektlari belgilari bo'yicha fuqarolik huquqi obyektlari

hisoblangan moddiy ashyolar muayyan qiymatga ega bo'lishi va muomalada bo'lishi xususiyati (oborotosposobnost) kifoya qiladi. Obyektda har doim ham muayyan ehtiyojlarni qondirish sifatiga ega bo'lish talab etilmaydi, degan umumlashma xulosaga kelindi.

3. Yer uchastkasiga nisbatan xususiy mulk huquqi (Ye.Suxanov, N.Imomov, V.Ergashev, O.Oqyulov) rejimini tatbiq etish borasida yakdil fikr mavjud emas. Uzoq vaqt davomida mulk huquqi yer uchastkasi mulkdoriga *superficies solo cedit* – qurilma yerga ergashish tamoyiliga, sobiq ittifoq davrida QTO qurilish materiallari rejimida bo'lganligi tanqid qilingan holda, bugungi kunda yerning erkin tijorat muomalasida bo'lishi sababli tadqiqot ishida mulk huquqi to'liq, asosiy ashyoviy huquq sifatida tan olingan holda, QTOga nisbatan maqsadga muvofiq to'laqonli foydalana olish imkonsizligi sababli aynan *mulkiy huquq* rejimini belgilash zarurati asoslandi. Bu ushbu obyektlarni fuqarolik muomalasini ta'minlashda asosiy o'rin egallashi lozim.

4. Mamlakatimiz huquqiy amaliyotida huquqni vujudga keltiruvchi "amnistiya"larni (A.Raximjonov, J.Raxmatillayev) kutib o'zboshimchalik bilan imoratlar qurilishi va yer uchastkalarini egallab olish holatlari davom etayotganligi sababli, QTOlarning faol fuqarolik muomalasida bo'lishini ta'minlash, shuningdek noqonuniy qurilishlarni aniqlash (Rossiya Federatsiyasi, Xitoy Xalq Respublikasi), doimiy monitoring olib borish tizimini joriy qilish lozim. Ushbu tizimning joriy etilishi keyinchalik milliardlab so'm mablag' sarflangan ko'chmas mulk taqdirini qanday hal qilishga doir muammoni samarali hal qilish imkonini bergan bo'lar edi.

5. MDH mamlakatlarida, xususan, Rossiya Federatsiyasi va Qozog'istonda ulushli asosda qurilishda ishtirok etish sohasida tizimli muammolar o'n yillar ilgari yuzaga kelgan edi. O'zbekistonda bu kabi muammolar yaqin-yaqinlargacha uchramadi yoki ko'zga tashlanmagan bo'lsa-da, bozor iqtisodiyotining rivojlanishi va qurilish ishlarining ko'lamini ortishi oqibatida uy-joyga bo'lgan aholi ehtiyojini ta'minlashda muammolar yuzaga kela boshladi.

QTO huquqiy rejimiga doir qonunchilik hujjatlarini takomillashtirish bilan bir qatorda, shartnomaviy munosabatlarda majburiyatlar bajarilishini ta'minlash usullaridan (garov, eskrou, sug'urta) samarali foydalanish ko'plab nizolarni oldini olishga xizmat qiladi.

6. Hozirga qadar nazariy jihatdan ham, amaldagi qonunchilikda ham "qurilish tugallanmagan obyektlar"ni boshqa obyektlardan farqlaydigan va uning asosiy belgilarini o'z ichiga olgan tushuncha mavjud emas.

"Qurilishi tugallanmagan obyekt" atamasi asosiy ko'chmas mulk ma'nosini to'ldirishi lozim va bu atama ham tugallangan, ham tugallanmagan qurilish obyektlariga nisbatan qo'llaniladi.

QTO sifatida tan olish uchun:

1) qurilish huquq yo'l qo'ygan asosda boshlangan bo'lishi va qurilish obyektidan maqsadiga muvofiq hali foydalanish imkoniyati yuzaga kelmagan bo'lishi;

2) yer uchastkasi bilan mustahkam va uzviy bog'liq bo'lishi (aks holda ko'chma vagonlar, konteyner uylar ham QTO toifasiga mansub bo'lib qoladi)

hamda ma'lum darajada tayyorgarlikka erishilgan, ya'ni bino poydevori qurilgan bo'lishi;

3) qurilish obyektiga doir loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lishi;

4) belgilangan normativ muddatda QTO mavjud bo'lishi;

5) qurilishning normativ muddati belgilanmagan bo'lsa, ushbu obyektning qurilishiga vakolatli bo'lgan organning ruxsatnomasi olingan bo'lishi;

6) qonunchilikka ko'ra muayyan muddat belgilangan yoki ruxsat olingan vaqtdan boshlab foydalanishga qabul qilinmagan (qurilish boshlangan oydan e'tiboran yigirma to'rt oy ichida qurilishi tugallanmagan) bo'lishi talab etiladi.

7. QTO va o'zboshimchalik bilan qurilgan imorat nisbati aniqlandi. O'zboshimchalik bilan qurilgan imorat shaxsga tegishli bo'lgan yer uchastkasida tegishli ruxsatnoma olmasdan qurilayotgan yoki o'ziga tegishli bo'lgan yer uchastkasidan tashqariga chiqqan holda qurilayotgan, yer uchastkasiga hech qanday huquqni belgilovchi hujjatsiz qurilgan imorat hisoblanadi. QTO esa, fuqarolik muomalasiga kiritilishi mumkin bo'lgan, ayrim hollarda o'zboshimchalik bilan qurilgan imorat rejimida bo'lishi mumkin.

8. Tadqiqotda QTO legal amalga oshirilishi uchun:

a) yer uchastkasiga nisbatan huquqlar mavjud bo'lishi (xususiy, ijara, superfitsiy va boshqa ashyoviy huquqlar);

b) loyihalashtirilgan hujjatga asosan muayyan bosqichdan o'tgan (masalan, fundament va ikki qavati qurilgan) obyekt hisoblanishi;

v) loyiha hujjatlariga muvofiq bo'lgan holda qurilish oxirigi yetkazilish sharti bilangina erkin fuqarolik muomalasida (ipoteka, oldi-sotdi) bo'lishi mumkin degan xulosaga kelindi.

9. Garchi qonunchilik hujjatlarida QTOlarga doir muayyan normalar mavjud bo'lsa-da, qurilishni legal amalga oshirishga doir yagona qonunchilik tizimi mavjud emas. FK, Shaharsozlik kodeksi, Yer kodeksi, ma'muriy Reglamentlar, turli idoraviy normativ-huquqiy hujjatlar (SPIN, SHNK va h.k.) kabi bir qator hujjatlarda alohida tartiblar, so'rovlar legal qurilish uchun talab qilinadi.

Ayrim huquqiy normalarga yoki shaharsozlik qoidalari (SHNK, SPIN)ga rioya qilingan taqdirda ham fuqarolar huquqlarini himoya qilishga muayyan darajada erishilgan bo'ladi. Muayyan yer uchastkasida qurilish ishlarini amalga oshirish uchun yagona tartibot (reglament) qabul qilinishi zarur.

10. QTOlarga nisbatan mulkiy huquq, talab qilish huquqi (N.Ashurova, Z.Amonov) rejimini belgilash bilan bir qatorda, alohida fondlar tashkil qilish, sug'urta, eskrou hisobvarag'idan foydalanish (G.Mamaraimova) va boshqa vositalar huquqni himoya qilish imkonini berishi bilan birga, mulkiy huquqlarni himoya qilish tizimining nazariy asoslari yaratilishi, QTOlarga nisbatan huquqlarni amal qilishida tadbirkor va fuqaro manfaatlari barqaror ta'minlanishi, QTOga nisbatan mulkiy huquqlar iqtisodiy nuqtayi nazardan alohida bahoga ega bo'lishi qonunchilikda belgilanishi lozim.

Aks holda turli sanksiyalar, javobgarlik choralari ushbu huquqqa nisbatan undiruvni qaratishga, huquqni qo'lga kiritishga to'sqinlik qiladi.

11. QTOni fuqarolik muomalasiga kiritish imkoniyati mavjud bo'lishi lozim. Bunday obyektlarga nisbatan huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilishi ularni

ko'chmas mulk sifatida tan olishning asosiy sharti bo'lib, turli bitimlar tuzish imkoniyatini beradi. Davlat ro'yxatidan o'tkazish va obyektning kadastrga qo'yilishi uning alohida ko'chmas mulk sifatida huquqiy muomalada ishtirok etishini ta'minlaydi. Shu sababli, QTO faqat davlat ro'yxatidan o'tkazilgandan keyingina fuqarolik muomalasiga to'liq kiritilishi mumkin.

12. Qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda raqamli innovatsion texnologiyalarni joriy etish, QTOga nisbatan huquqiy rejimni belgilash ularning fuqarolik muomalasida bo'lishida yordam beradi. Internet muhitida foydalaniladigan turli tizimlar, platformalar, sun'iy intellektni qo'llash QTONi identifikatsiya qilish va unga nisbatan huquqiy rejimni belgilashga imkon beradi. Topos'emka, 3D-huquqlar, 3D-modellashtirish, 3D-kadastr (J.Raxmatillayev) bilan bir qatorda aynan yer uchastkasi va uning ustida barpo etiladigan QTOlarga doir ma'lumotlarni sun'iy intellekt vositasida yaratish, qayta ishlash, saqlash va huquqlarni rasmiylashtirishga erishiladi. Bu, o'z navbatida, QTOga doir munosabat ishtirokchilarining huquq va qonuniy manfaatlarini samarali ta'minlashga xizmat qiladi.

II. Qonun ijodkorligiga oid takliflar:

1. FKning 83-moddasi birinchi va ikkinchi qismi quyidagi tahrirda bayon etilishi maqsadga muvofiq:

“Ko'chmas mulk deganda yer bilan mustahkam bog'langan, makonda individuallikka ega bo'lgan va iste'mol qilinmaydigan obyekt yoki obyektlar majmuasi tushuniladi.

Ko'chmas mulk jumlasiga yer uchastkalari, yer osti boyliklari, ko'p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan obyektlar, shu jumladan, binolar, inshootlar, **qurilishi tugallanmagan obyektlar** kiradi”.

2. FKga quyidagi mazmundagi 83¹-moddani kiritish taklif etiladi:

“83¹- modda. Qurilish mol-mulk majmualari

Tugallanmagan qurilish obyektini mulk majmuasining bir turi hisoblanadi, u bino yoki inshootni yaratish (rekonstruksiya qilish) jarayonida paydo bo'ladi va qurilish natijasining tugallanmagan qismlari, bino yoki inshootni yaratish (rekonstruksiya qilish) uchun zarur bo'lgan qurilish materiallari, texnika va boshqa narsalar, ruxsatnoma hujjatlari, yer uchastkasidan foydalanish huquqlari, shuningdek, pul bilan baholanadigan huquq va majburiyatlarni, jumladan, loyihalash va tadqiqot ishlari, tuzilgan pudrat shartnomalaridan iborat”.

3. FKning 537-moddasi ikkinchi qismini quyidagi tahrirda bayon etish lozim:

“Tugallanmagan qurilish obyektlarini ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydi. Qonunchilikda mulk ijarasiga berilishi mumkin bo'lmagan yoki cheklangan korxonalar turlari (guruhlari) va mol-mulk turlari belgilab qo'yilishi mumkin”.

4. FKning 666-moddasini quyidagi mazmundagi beshinchi xatboshi bilan to'ldirish maqsadga muvofiq:

“Qurilish pudrati shartnomasi bo'yicha kapital qurilish yangi qurilish, shu jumladan, yer osti fundamentlarini qurish, mavjud ko'chmas mulk obyektlari

(bino, inshootlar)ni kengaytirish, rekonstruksiya qilish, zamonaviylashtirish va texnika bilan qayta jihozlash, obyektlar va asosiy vositalarni mukammal ta'mirlash, qurilish uchun to'siqlar va asosiy konstruksiyalarni barpo etish, zarur injenerlik kommunikatsiyalarini o'tkazish ishlari bajariladi".

5. O'zbekiston Respublikasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonuniga quyidagi mazmundagi 37¹-moddani kiritish lozim:

"37¹-modda. Yangi yaratilgan ko'chmas mulk obyektini davlat ro'yxatidan o'tkazish

Yangi yaratilgan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquq, qurilish to'liq yakunlanganligi va obyekt davlat qabul komissiyasi tomonidan ekspluatatsiyaga qabul qilinganligi haqidagi hujjatlar, shuningdek, ushbu ko'chmas mulk obyektini yaratish uchun yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Mulkdor o'zining tugallanmagan qurilish obyektiga bo'lgan mulkiy huquqini, ko'chmas mulk obyektini yaratish uchun yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatlar (ijara, superfitsiy, xususiy mulk, cheklangan ashyoviy huquqlar), qurilishga ruxsatnoma hamda tugallanmagan qurilish obyektining tavsifini o'z ichiga olgan hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkazish huquqiga ega".

6. O'zbekiston Respublikasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonuni 37-moddasini quyidagi tahrirda bayon etish lozim:

"37-modda. Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish

Ajratilgan yer uchastkasida tasdiqlangan loyiha hujjatlariga muvofiq qurilishi boshlangan, lekin ko'rsatilgan muddatda tugallanmagan yoki qurilishi tugallangan, biroq qurilishni (rekonstruksiya qilinishni) qabul qilib olish dalolatnomasi (foydalanish uchun ruxsatnoma) asosida foydalanish uchun qabul qilib olinmagan, **shu jumladan o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratlar binolar va inshootlar qurilishi tugallanmagan obyektlardir, kapital bo'lmagan qurilishlar, inshootlar, yer uchastkasidan ajratib olinmaydigan yaxshilanishlar (qoplamalar va boshqalar) bundan mustasno.**

Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, agar tegishli litsenziyaga ega bo'lgan loyiha tashkiloti bu obyektlarning qurilishi boshlanganligini tasdiqlasa, ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan amalga oshiriladi. Bunda binoning va inshootning poydevorini hamda **obyekt loyihasini kamida 10 foizi yakunlanganligi** qurilishni boshlangan deb topish uchun asos bo'ladi.

Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlar bu obyekt joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilganidan keyin va loyiha tashkilotining mazkur obyektning qurilishi shaharsozlik to'g'risidagi qonunchilikka muvofiq tasdiqlangan shaharsozlik loyihasi asosida boshlanganligini tasdiqlovchi ma'lumotnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Elektron onlayn-auksion orqali investitsiya majburiyatlarini qabul qilish sharti bilan olingan yer uchastkalarida, shuningdek o'zboshimchalik bilan egallab

olingan yer uchastkalarida joylashgan qurilishi tugallanmagan obyektlar **qonunchilikda belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi mumkin**".

III. Huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishga oid takliflar

1. Sud amaliyoti shuni ko'rsatadiki, QTOlar yuzasidan turli nizolar, xususan, yer uchastkasi ustida qurilgan qurilmaga nisbatan mulk huquqini tan olish, egalik huquqini belgilash (FK 187-modda), ipoteka shartnomasini haqiqiy emas deb topish, davlat organi qarorini haqiqiy emas deb topish, davlat organi zimmasiga ko'chmas mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazish majburiyatini yuklash kabi nizolar mavjud bo'lsa-da, mohiyatan QTOga nisbatan mulkiy huquqni himoya qilish haqidagi masala hal qilinadi.

2. O'zbekiston Respublikasi Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2010-yil 19-noyabrdagi "Mulk huquqini tan olishga oid ishlarni ko'rishda iqtisodiy sudlar tomonidan qonun hujjatlari qo'llanilishining ayrim masalalari to'g'risida"gi 220-son qaroriga quyidagi mazmundagi 12.4.1-bandni kiritish lozim:

"12.4.1. Qurilishi tugallanmagan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan mulkiy huquq faqatgina qurilish pudrati shartnomasi amalda bo'lmagan va mulkdor ushbu obyekt bilan bog'liq bitim tuzishi zarur bo'lgan hollardagina ro'yxatdan o'tkazilishi mumkin.

QTOga nisbatan mulkiy huquq faqat ushbu obyekt belgilangan tartibda ko'chmas mulk davlat reyestriga kiritilganidan so'ng vujudga keladi.

QTOni ko'chmas mulk (tugallanmagan qurilish obyekti) deb tan olish masalasini hal qilishda, unda kamida to'liq fundament qurish yoki muayyan qonunchilikda belgilangan hajmdagi ishlar yakunlanganligini aniqlash zarur.

Sudlarga tushuntirish lozimki, fuqarolik muomalasining barqarorligini ta'minlash maqsadida qonun ko'chmas mulk obyektlariga mulk huquqi va boshqa moddiy huquqlarni, bu huquqlarning cheklanishini, ularning paydo bo'lishi, o'tishi va tugashini davlat ro'yxatidan o'tkazish zarurligini belgilovchi qoidalar mavjud. Shu bilan birga, umumiy qoidaga ko'ra, mulkka bo'lgan huquqning davlat ro'yxatidan o'tkazilishi uni ko'chmas mulk deb tan olishni anglatadi.

Davlat kadastr hisobi va mulk huquqlarining davlat ro'yxatidan o'tkazilishi tugallanmagan qurilish obyekti yaratilganligi munosabati bilan bir vaqtda amalga oshiriladi. Agar davlat kadastrida ushbu ko'chmas mulk obyektiga tegishli ma'lumotlar mavjud bo'lsa, yaratilgan tugallanmagan qurilish obyektiga bo'lgan huquq paydo bo'lishi bilan yozuvlar davom ettiriladi.

Davlat reyestrda arizachi tomonidan tugallanmagan qurilish obyekti joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquq ro'yxatdan o'tkazilmagan bo'lsa, yaratilgan tugallanmagan qurilish obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat kadastr hisobi va davlat ro'yxatidan o'tkazish odatda yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish bilan bir vaqtda amalga oshiriladi.

Shu bilan birga, investitsiya majburiyati ostida qurilish tugallanmagan obyektlar ham davlat ro'yxatidan o'tkazilishi mumkin".

3. O'zbekiston Respublikasi Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2016-yil 23-dekabrdagi "Iqtisodiy sudlar tomonidan qurilish pudrati shartnomasidan kelib chiqadigan nizolarni hal etishda qonun hujjatlarini qo'llashning ayrim masalalari

to'g'risida"gi 306-son Qarorining 17-bandiga quyidagi qo'shimchani kiritish maqsadga muvofiq:

"Ushlab qolish faqat ashyo, xususan pul, mol-mulk, qimmatli qog'ozlarga qo'llanishi mumkin. Mulkiy huquqlar, shu jumladan talab qilish huquqi, intellektual faoliyat natijalari, axborot, ishlar (xizmatlar), nomoddiy boyliklar ushlab qolinishi mumkin emas. Bunda e'tiborga olish lozimki, ashyo avvaldan qonuniy asosda kreditorning tasarrufiga kelib tushishi kerak, olaylik, shartnoma yoki boshqa bitim asosida.

Sudlar shunga e'tibor qaratishlari lozimki, qarzdor tomonidan majburiyatlarni buzilishi bo'yicha ushlab qolish huquqidan faqat kreditor foydalanadi. Bu boshqa shaxs kreditordan o'zining qarzdorga bo'lgan talabi ijrosini ta'minlash maqsadida qarzdorning kreditorda turgan ashyosini ushlab qolishni so'rashi mumkin emas. Qarzdor uchinchi shaxs oldida emas, balki bevosita kreditorning oldida o'z majburiyatlarini bajarmagan taqdirda kreditorda ushlab qolish huquqi vujudga keladi.

Agarda ushlab qolish natija bermasa, ya'ni tegishli qarzdor o'z majburiyatini bajarmasa, u holda FKning 291-moddasi qo'llaniladi".

4. Mazkur qarorga quyidagi mazmundagi 6.6-bandni kiritish maqsadga muvofiq:

"6.6. Sudlar tomonidan ishlarni ko'rishda tanlov hujjatlarida nazarda tutilmagan qo'shimcha ishlarning xarakteriga e'tiborni qaratish talab etiladi. Taraflar qo'shimcha ishlar to'g'risida shartnomaga tanlov o'tkazmasdan qo'shimcha kiritishga haqli. Agarda qo'shimcha ishlar qurilish ishlari bilan uzviy bog'liq bo'lmasdan mustaqil xarakterga ega bo'lsa yoxud pudratchi bunday ishlarni bajarishga ixtisoslashtirilgan bo'lmasa yoxud qo'shimcha ishlar qurilish pudrati shartnomasining umumiy qiymatining 25 foizidan ortiq bo'lsa tanlov o'tkazish maqsadga muvofiq".

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ PhD/37/27.02.2020.Yu.107.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ВЫСШЕЙ ШКОЛЕ СУДЕЙ ПРИ
ВЫСШЕМ СУДЕЙСКОМ СОВЕТЕ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ВЫСШАЯ ШКОЛА СУДЕЙ ПРИ ВЫСШЕМ СУДЕЙСКОМ СОВЕТЕ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

ДОНАЕВ АБДУКОДИР ХАЙДАРОВИЧ

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

12.00.03 – Гражданское право. Предпринимательское право.
Семейное право. Международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации доктора философии (Doctor of Philosophy) по юридическим наукам

Ташкент – 2025

Тема диссертации доктора философии (PhD) зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан за № B2024.1.PhD/Yu1291.

Диссертация выполнена в Высшей школе судей.

Автореферат диссертации размещен на трех языках (узбекском, русском, английском (резюме)) на веб-сайте Научного совета (www.sudyalaroliymaktabi.uz) и Информационно-образовательном Портале «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

Научный руководитель:

Насриев Илхом Исмоилович
доктор юридических наук, профессор

Официальные оппоненты:

Имомов Нурилло Файзуллаевич
доктор юридических наук, профессор

Баратов Миродилжон Хомуджонович
доктор юридических наук, профессор

Ведущая организация:

**Академия Министерства внутренних дел
Республики Узбекистан**

Защита диссертации состоится «17» июня 2025 года в 9:00 на заседании Научного совета PhD/37/27.02.2020.Yu.107.01 по присуждению ученых степеней при Высшей школе судей при Высшем судейском совете Республики Узбекистан. (Адрес: 100097, г.Ташкент, Чиланзарский район, улица Чупонота, 6. Тел.: (99855) 501-01-89; факс: (998955) 501-01-89; e-mail: [sudyalaroliymaktabi @ uamail. uz](mailto:sudyalaroliymaktabi@uamail.uz)).

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Высшей школе судей при Высшем судейском совете Республики Узбекистан (зарегистрировано за № 37-25). Адрес: 100097, г.Ташкент, Чиланзарский район, улица Чулпонота, д.6. Тел.: (99855) 501-01-89; факс: (99855) 501-01-89; e-mail: [sudyalaroliymaktabi @ uamail. uz](mailto:sudyalaroliymaktabi@uamail.uz).

Автореферат диссертации разослан «2» июня 2025 года.
(протокол реестра № 19 от «2» июня 2025 года).

К.М. Мехмонов

Заместитель председателя Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

О.Б. Шамсиддинова

Ученый секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор философии по юридическим наукам (PhD)

Ф.Х. Отахонов

Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук (DSc), профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы диссертации. В мире внимание к строительным объектам, занимающим основное место в удовлетворении человеческих потребностей, расширяется день ото дня. Это, в свою очередь, требует определения их гражданско-правового режима. В частности, определение правового режима объектов незавершенного строительства является одной из актуальных задач. Мировая строительная отрасль в 2024 году достигла стоимости 14,7 триллиона долларов США. Строительная отрасль составляет приблизительно 13 процентов глобального валового внутреннего продукта. Ожидается, что среднегодовой темп роста (CAGR) мировой строительной отрасли с 2021 по 2026 год составит 4,2 процента. Сектор жилищного строительства составляет приблизительно 35 процентов мирового строительного рынка¹. Оценивается, что мировой строительный рынок к 2027 году достигнет 19,52 триллиона долларов США². Строительные работы к 2037 году достигнут 13,9 триллиона долларов США³. Указанные цифры свидетельствуют о том, что количество объектов незавершенного строительства постоянно возрастает, из года в год они глубже входят в гражданский оборот, и эпоха требует правового регулирования связанных с этим отношений.

В мире проводятся исследования по определению гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства, взаимному согласованию имущественных прав и имущественных интересов в отношении объектов незавершенного строительства, включению объектов незавершенного строительства в активный гражданский оборот, повышению роли судов в определении правового режима объектов незавершенного строительства, правовым аспектам использования цифровых технологий в отношении объектов строительства. При этом основное внимание направлено на признание права собственности в отношении объекта строительства, обеспечение прав и законных интересов участников гражданского оборота, осуществляющих строительные работы и давших заказ.

В Узбекистане строительная сфера развивается своеобразным образом наряду с развитием рыночной экономики. В нашей стране рост объема строительных работ в 2024 году составил 8,8 процента, положительный вклад в рост ВВП составляет 0,6 процента. В течение 2024 года в Республике Узбекистан было выполнено строительных работ на сумму около 233,8 триллиона сумов. Данный показатель по сравнению с 2023 годом увеличился на 8,8 процента. По состоянию на 1 января 2025 года количество предприятий и организаций, занимающихся строительной деятельностью в Узбекистане, составило 27 408 единиц. Наибольшая часть строительных предприятий – 6 555 единиц или 23,9 процента от общего количества

¹ <https://wifitalents.com/statistic/global-construction-industry/#:~:text=The%20construction%20industry%20contributes%20around,the%20total%20construction%20output%20globally.>

² <https://publications.aecom.com/MEH/report/global-construction-prospects-2024>

³ <https://www.constructionbriefing.com/news/how-much-will-the-global-construction-industry-be-worth-by-2037-/8031247.article?zephrossoott=iKv3a3>

предприятий в республике – приходится на долю города Ташкента⁴. В данной области существуют отдельные законодательные документы, подходы, и постоянно предпринимаются усилия по совершенствованию системы правового регулирования.

Гражданский кодекс Республики Узбекистан занимает основное место в регулировании строительной сферы. Однако в настоящее время современные требования требуют наличия более эффективных правовых регулирующих норм в данной области.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит реализации задач, установленных в Гражданском кодексе Республики Узбекистан (1995, 1996), Градостроительном кодексе (2021), Законе Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (2022), Указах Президента Республики Узбекистан «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы» от 28 января 2022 года №УП-60, «О стратегии «Узбекистан-2030»» от 11 сентября 2023 года №УП-158 и других нормативно-правовых актах по теме.

Связь исследования с приоритетными направлениями развития науки и технологий республики. Данная диссертация выполнена в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. «Формирование системы инновационных идей и способов их реализации в социальном, правовом, экономическом, культурном, духовном и образовательном развитии информированного общества и демократического государства».

Степень изученности проблемы. Вопросы гражданско-правового регулирования отношений, связанных с правовым режимом объектов незавершенного строительства, не исследованы комплексно в национальной цивилистике как отдельная единая работа. В нашей национальной правовой системе строительный подряд, общие аспекты объектов недвижимого имущества изучены в трудах Х.Р.Рахмонкулова, И.Б.Зокирова, О.Окюлова, Д.М.Караходжаевой, И.И.Насриева, Н.Ф.Имомова, М.Х.Баратова, И.Р.Рустамбекова и других⁵.

Из ученых государств, входящих в Содружество независимых государств (далее СНГ), отдельные исследования Е.А.Суханова, М.П.Мельниковой, С.А.Манжиной, В.С.Савиной, В.А.Дозорцева, О.Е.Блинкова, М.А.Верхолетова, М.М.Гасанова, Е.А.Гризихиной, А.В.Никифорова, Н.Назаровой, К.К.Шалагиновых посвящены правовому статусу объектов незавершенного строительства.

В зарубежных странах по вопросу правового режима объектов незавершенного строительства научные исследования проводили Эвеонсн Роберт, Канвал Сунил, Алекс Таджириан, Флоренс Волкер, Стефан Прайк, Джон Хуйг, Чанг Венжун и другие ученые⁶.

⁴ Официальный канал руководителя Пресс-службы Агентства по статистике // https://t.me/statistika_rasmiy

⁵ Полный список работ данных ученых приведен в части списка использованной литературы диссертации.

⁶ Полный список работ данных ученых приведен в части списка использованной литературы диссертации.

Хотя в рамках темы исследования существуют определенные научные разработки, на сегодняшний день в условиях развития Узбекистана гражданско-правовые отношения, касающиеся правового режима объектов незавершенного строительства по гражданскому законодательству, правоприменительной практике, не исследованы с научно-теоретической и практической точки зрения.

Связь темы диссертации с планом научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, в котором выполнена диссертация. Данная диссертационная работа включена в план научно-исследовательских работ Высшей школы судей и выполнена в рамках соответствующего научного проекта.

Цель исследования состоит в разработке предложений и рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового регулирования отношений, касающихся правового режима объектов незавершенного строительства.

Задачи исследования:

изучение генезиса национального законодательства по определению гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства;

анализ научно-методологических основ определения гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства;

раскрытие вопросов гражданско-правового обеспечения легального осуществления объектов строительства;

исследование вопросов обеспечения взаимного согласования имущественных прав и имущественных интересов в отношении объектов незавершенного строительства;

изучение вопросов включения объектов незавершенного строительства в активный гражданский оборот;

определение опыта зарубежных стран в установлении гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства;

анализ судебной практики по защите прав заинтересованных лиц по объектам незавершенного строительства;

раскрытие вопросов правового обеспечения внедрения цифровых инновационных технологий в определении гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства;

разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового регулирования отношений, касающихся определения гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства.

Объект исследования – система гражданско-правовых отношений, касающихся гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства.

Предмет исследования состоит из нормативно-правовых документов, касающихся гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства, правоприменительной практики, законодательства и практики отдельных зарубежных стран, а также существующих в юридической науке концептуальных подходов, научно-теоретических взглядов и правовых категорий.

Методы исследования состоят из методов научного познания: исторический, анализа и синтеза, индукции и дедукции, логичности, сравнительно-правового, статистического методов.

Научная новизна исследования состоит в следующем:

обосновано, что объектами незавершенного строительства являются здания и сооружения, строительство которых начато в соответствии с утвержденной проектной документацией на отведенном земельном участке, но не завершено в указанный срок либо завершено, но не принято в эксплуатацию на основании акта приемки (разрешения на использование) строительства (реконструкции);

обосновано, что государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом, если соответствующая проектная организация подтвердит начало их строительства, при этом завершение возведения фундамента и стен первого этажа здания и сооружения является основанием для признания начала строительства;

обосновано, что размещение новых и развитие существующих населенных пунктов осуществляются в соответствии с долгосрочными прогнозами социально-экономического и инвестиционного развития территорий, Генеральной схемой планировки развития территории Республики Узбекистан, схемами планировки развития территорий и проектами планировки района (групп районов), градостроительной документацией о планировке развития и застройки территорий населенных пунктов;

обосновано, что проектные решения в Генеральной схеме планировки развития территории Республики Узбекистан разрабатываются с расчетом на долгосрочную перспективу с учетом Стратегии развития Республики Узбекистан, а также международных и региональных интеграционных процессов, территориальных программ соседних государств по социально-экономическому развитию и мировых тенденций;

обосновано, что спор о надстройке, пристройке или перестройке жилого дома и подсобных строений, если против этого возражают другие участники общей долевой собственности, подведомственны судам.

Практические результаты исследования состоят в следующем:

научно доказано, что объект незавершенного строительства (далее ОНС) – это объект недвижимого имущества, для строительства которого выделен земельный участок и полностью построен фундамент здания, первоначально создающий право собственности, обладающий определенной имущественной стоимостью, строительство которого приостановлено (законсервировано) или завершено и не сдано в эксплуатацию;

на основе критики того, что в советский период ОНС находились в режиме строительных материалов, в исследовательской работе сделан вывод о необходимости определения именно режима права собственности в отношении ОНС в связи с невозможностью целесообразного полноценного использования в условиях, когда сегодня земля находится в свободном

коммерческом обороте, при признании права собственности как полного, основного вещного права согласно принципу *superficies solo cedit* – строение следует за землей, право собственности принадлежит собственнику земельного участка;

правовые основы, определяющие правовой режим ОНС, в настоящее время носят фрагментарный, разрозненный характер, что влияет на регулирование правоотношений. На основе анализа работ ученых-цивилистов и законодательства сделан вывод о целесообразности закрепления правового режима ОНС в Гражданском кодексе (статья 83);

обосновано, что в связи с продолжающимися в правовой практике нашей страны случаями самовольного строительства сооружений и захвата земельных участков в ожидании создающих право «амнистий», необходимо обеспечить нахождение ОНС в активном гражданском обороте, а также внедрить систему выявления незаконных построек (Российская Федерация, Китайская Народная Республика), проведения постоянного мониторинга;

необходимо совершенствование законодательных норм по обеспечению исполнения обязательств, главное – обеспечение прозрачности отношений, касающихся определения правового режима ОНС, их прохождения через банк (эскроу-счет).

Достоверность результатов исследования. Результаты исследования обобщены на основе анализа национальных правовых норм, опыта развитых государств, правоприменительной практики, социологических исследований и оформлены соответствующими документами. Достоверность информационной базы в исследовательской работе определяется использованием только статистических данных, опубликованных в официальных изданиях, а также результатов, проверенных и опубликованных в монографических исследованиях. Выводы, предложения и рекомендации прошли апробацию, и их результаты опубликованы в ведущих национальных и зарубежных изданиях. Полученные результаты внедрены в практику.

Научная и практическая значимость результатов исследования. На основе научных выводов и предложений, разработанных в результате исследования, подготовлены соответствующие изменения и дополнения к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан, Закону Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 года и другим нормативно-правовым актам, регулирующим объекты незавершенного строительства как объекты гражданско-правовых отношений, и они использованы в процессе правотворчества.

Выводы, приведенные в конце каждой главы диссертационной работы, а также общетеоретические положения (правила), отраженные в заключении диссертационной работы, предложения, разработанные по совершенствованию нормативно-правовых актов и развитию правоприменительной практики, могут быть использованы при разработке модулей гражданского права, предпринимательского права, строительного

права и в учебном процессе высших и средних специальных учебных заведений, специализирующихся на юриспруденции, при подготовке учебной литературы по изучаемой проблеме.

Внедрение результатов исследования. На основе научных результатов, полученных по исследовательской работе совершенствования гражданско-правового регулирования отношений, касающихся объектов незавершенного строительства:

предложения о том, что объектами незавершенного строительства являются здания и сооружения, строительство которых начато в соответствии с утвержденной проектной документацией на отведенном земельном участке, но не завершено в указанный срок либо завершено, но не принято в эксплуатацию на основании акта приемки (разрешения на использование) строительства (реконструкции), использованы при формировании статьи 37 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 года № ЗРУ-803 (акт Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 02/6-09-81 от 4 ноября 2024 года). Данные предложения послужили определению того, что здания и сооружения, не принятые в эксплуатацию на основании акта приемки строительства (реконструкции) к эксплуатации (разрешения на эксплуатацию), считаются объектами незавершенного строительства;

предложения о том, что государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом, если соответствующая проектная организация подтвердит начало их строительства, при этом завершение возведения фундамента и стен первого этажа здания и сооружения является основанием для признания начала строительства, использованы при формировании статьи 37 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 года № ЗРУ-803 (акт Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 02/6-09-81 от 4 ноября 2024 года). Данные предложения позволили определить начало строительства на основании завершения возведения фундамента здания и сооружения, а также стен первого этажа;

предложения о том, что размещение новых и развитие существующих населенных пунктов осуществляются в соответствии с долгосрочными прогнозами социально-экономического и инвестиционного развития территорий, Генеральной схемой планировки развития территории Республики Узбекистан, схемами планировки развития территорий и проектами планировки района (групп районов), градостроительной документацией о планировке развития и застройки территорий населенных пунктов, использованы при формировании статьи 12 Закона Республики Узбекистан «О внесении изменений и дополнений в Градостроительный кодекс Республики Узбекистан в связи с совершенствованием системы государственного управления в области градостроительной деятельности и разработки градостроительной документации населенных пунктов» от

10 сентября 2024 года № ЗРУ-960 (акт Комитета по судебным-правовым вопросам и противодействию коррупции Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 25 от 4 ноября 2024 года). Данные предложения послужили установлению правовых основ размещения новых населенных пунктов и социально-экономического и инвестиционного развития территорий;

предложения о том, что проектные решения в Генеральной схеме планировки развития территории Республики Узбекистан разрабатываются с расчетом на долгосрочную перспективу с учетом Стратегии развития Республики Узбекистан, а также международных и региональных интеграционных процессов, территориальных программ соседних государств по социально-экономическому развитию и мировых тенденций, использованы при формировании статьи 49 Закона Республики Узбекистан «О внесении изменений и дополнений в Градостроительный кодекс Республики Узбекистан в связи с совершенствованием системы государственного управления в области градостроительной деятельности и разработки градостроительной документации населенных пунктов» от 10 сентября 2024 года № ЗРУ-960 (акт Комитета по судебным-правовым вопросам и противодействию коррупции Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 25 от 4 ноября 2024 года). Данные предложения позволили определить основы разработки проектных решений в Генеральной схеме планирования развития территории Республики Узбекистан;

предложения о том, что спор о надстройке, пристройке или перестройке жилого дома и подсобных строений, если против этого возражают другие участники общей долевой собственности, подведомственны судам, использованы при формировании подпункта «в» пункта 2 Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан № 5 от 20 февраля 2023 года о внесении изменений и дополнений в Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан «О судебной практике по спорам, связанным с правом собственности на жилой дом индивидуального строительства» № 14 от 24 сентября 2004 года (акт Верховного суда Республики Узбекистан № 08/433-24 от 30 апреля 2024 года). Данные предложения послужили определению подведомственности некоторых споров, связанных со строительством.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования прошли апробацию на 3 международных и 3 республиканских научно-практических конференциях и семинарах.

Опубликованность результатов исследования. По теме диссертации опубликовано всего 14 научных работ, в том числе 6 научных статей (1 из них в зарубежных изданиях).

Структура и объем диссертации. Структура диссертации состоит из введения, 3 глав, охватывающих 8 параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем диссертации составляет 140 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

В части введения диссертации (аннотации диссертации) освещены актуальность и востребованность темы исследования, соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики, степень изученности исследуемой проблемы, связь темы диссертации с планами научно-исследовательских работ высшего учебного заведения, в котором выполнена диссертация, цель и задачи исследования, его объект и предмет, методы, научная новизна и практические результаты исследования, достоверность результатов исследования, а также их научная и практическая значимость, внедрение, апробация, опубликованность результатов, структура и объем диссертации.

В первой главе диссертации, озаглавленной **«Необходимость и сущность определения гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства»**, проанализированы генезис национального законодательства по определению гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства, научно-методологические основы определения гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства.

В результате изучения автором древнеримского права установлено, что объекты строительства тесно связаны с земельным участком, в отношении земельного участка действовали такие формы вещного права, как «эмфитевзис», «суперфиций», право собственности на строение принадлежало собственнику земельного участка согласно правилу *superficies solo cedit* – строение следует за землей, связанному с землей правилу, недвижимое имущество подчинялось отдельному правовому режиму.

На основе изучения Хидоя, являвшейся важным источником исламского права, автор обосновал, что при покупке домов право осмотра и проверки принадлежит покупателю, покупатель должен осмотреть жилые помещения дома, в сделку купли-продажи жилья также включаются все недвижимые принадлежности, данные критерии применяются и к объектам незавершенного строительства.

В советский период Гражданский кодекс не рассматривал ОНС как отдельный объект и не устанавливал отдельных правил относительно их нахождения в обороте. Тем не менее, в статье 239.1 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года было установлено правило о нотариальном удостоверении купли-продажи строительных материалов.

Согласно статье 47 Конституции Республики Узбекистан в новой редакции, государство поощряет жилищное строительство и создает условия для осуществления права на жилище. Данная правовая норма имеет важное значение при определении правового режима ОНС. Поскольку именно эта норма, хотя жилище и занимает основное место в жизни людей, в общем смысле служит руководящим принципом в возникновении, строительстве, проектировании недвижимого имущества. Следовательно, поскольку для возникновения любого жилища (недвижимого имущества) прежде всего

требуется наличие земельного участка, естественно, что оно всегда находится в режиме ОНС. В качестве основного нормативно-правового документа, регулирующего строительную деятельность, можно отдельно отметить Градостроительный кодекс Республики Узбекистан, введенный в действие 23 мая 2021 года. Согласно данному нормативно-правовому документу, любое физическое или юридическое лицо имеет право выбирать подрядчика для строительства объектов и заключать с ним договор подряда.

В.Эргашев и Н.Имомов подчеркивали необходимость принятия Положения «О порядке введения в оборот объектов незавершенного строительства и оформления связанных с ними сделок», предусматривающего правила, определяющие правовой статус ОНС и оформления связанных с ними гражданско-правовых сделок. Вместо принятия нового положения целесообразно было бы внести соответствующие изменения в существующие законодательные документы, в частности, включить в статью 83 ГК норму о статусе ОНС. В статье 83 ГК существует правило о том, какие объекты включаются в число недвижимого имущества.

Однако в данном случае указанная норма не включает ОНС в разряд недвижимого имущества. Тем не менее, в нашей национальной правовой системе появляются своеобразные новые правовые новеллы. В частности, совершение нахождения объектов недвижимого имущества в свободном гражданском обороте, устранение различных бюрократических, административных препятствий способствует активному вхождению данных объектов в рыночные отношения.

28 ноября 2022 года был принят Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Однако при практическом толковании закона могут возникнуть ряд проблем. Например, существуют риски правильного и справедливого осуществления всех этапов государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом случаи неучета ограничений, касающихся недвижимого имущества, или несоблюдения обязанности государственной регистрации противоречат интересам правообладателей.

В научных кругах существуют споры о том, имеет ли понятие «объект незавершенного строительства» правовое или функциональное значение. Постулат, лежащий в основе «правовой теории недвижимого имущества», заключается в том, что недвижимое имущество является только тем имуществом, в отношении которого могут быть установлены право собственности и другие права, которое подлежит государственной регистрации. В качестве основы данной теории приводится законодательное требование о государственной регистрации ОНС как недвижимого имущества.

Существует противостоящая данной теории «физическая теория недвижимого имущества» (В.А.Алексеев, В.В.Витрянский, Б.М.Гонгало, А.П.Сергеев, С.А.Степанов), которая объясняется прочной связью с землей и невозможностью его перемещения без причинения вреда для признания ОНС

недвижимым имуществом. Согласно данной теории, признание ОНС недвижимым имуществом определяется его физической связью.

Анализ указанных выше теорий свидетельствует о том, что противоречие связано не с сущностью недвижимого имущества как правовой реальности, а с отдельными режимными аспектами его существования. ОНС предоставляется правовой режим недвижимого имущества после государственной регистрации. Данный правовой режим дает возможность полноценно распоряжаться объектом как недвижимым имуществом. Но эти возможности возникают не только через государственную регистрацию как юридический факт.

Во второй главе диссертации, озаглавленной «Возникновение объектов незавершенного строительства и формы их трансформации в гражданском обороте», проанализированы вопросы гражданско-правового обеспечения легального осуществления строительства объектов, вопросы обеспечения взаимного согласования имущественных прав и имущественных интересов в отношении объектов незавершенного строительства, вопросы включения объектов незавершенного строительства в активный гражданский оборот.

По утверждению Л.Нетишинской, Н.Благодаровой, при анализе законодательства, когда имущественные права рассматриваются как объект гражданских прав, возникает такая ситуация, что для имущественных прав в наиболее широком объеме правовое регулирование установлено для залога имущественного права. Это является залогом имущественного права (требования), вытекающего из обязательства залогодателя. Законодатель предусматривает ряд ограничительных правил по залогом имущественных прав, в частности, не допускается залог имущественного права (требования), если между правообладателем и его должником существует соглашение о запрете передачи права другому лицу.

В юридической литературе существуют различные взгляды о характеристиках права требования. Например, объектами гражданского права являются вещи и действия других лиц, и оба они соответствуют понятию имущества. При анализе французского законодательства видно, что согласно общей теории обязательств, подчеркивается, что право требования становится стоимостью, ценой. Французские цивилисты же подчеркивают, что обязательственные требования по своей сущности считаются нематериальным имуществом. Поскольку это право может быть предметом сделки и таким образом входить в гражданский оборот, превращаясь в оцениваемую деньгами стоимость.

Имущественное право обязательно имеет свой «след». З.Амонов подчеркивает его наличие в документальной форме, однако наличие реестра для определения субъекта довольно сложно применить именно в отношении ОНС. Между тем, если обратить внимание на постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» от 27 мая 2020 года № ПП-4732, электронный реестр ведется с целью учета строителей, привлекающих

средства для строительства на основе долевого участия, а также предотвращения нарушения прав и законных интересов дольщиков.

В качестве своеобразной санкции установлен запрет на рекламу строительных комплексов, не внесенных в электронный реестр.

Вместе с тем, в следующих случаях строительный комплекс включается уполномоченным государственным органом в категорию проблемных объектов: грубое нарушение строительных и градостроительных норм и правил; необоснованная задержка сроков сдачи строительных объектов в эксплуатацию на срок более шести месяцев; нарушение строителем обязательства по передаче строительных объектов дольщикам или признание его банкротом.

Необходимо создание теоретических основ системы защиты имущественных прав, установление в законодательстве того, что имущественные права в отношении ОНС имеют отдельную стоимость с экономической точки зрения. В противном случае различные санкции, меры ответственности препятствуют обращению к данному праву, получению права.

Согласно статье 32 Градостроительного кодекса, приемка в эксплуатацию объекта завершеного строительства осуществляется, когда он полностью готов в соответствии с градостроительной документацией, утвержденной заказчиком, и имеются исполнительная документация, декларация соответствия, заключения о соответствии выполненных работ утвержденной градостроительной документации и качестве строительно-монтажных работ.

Приемка объекта завершеного строительства оформляется актом приемки-передачи объекта завершеного строительства, подписываемым между подрядчиком и заказчиком. В случаях создания комиссии акт приемки-передачи объекта завершеного строительства подписывается членами комиссии, заказчиком, проектировщиком, подрядчиком, а также лицами, осуществляющими технический и авторский надзор.

В Постановлении Пленума Верховного суда Республики Узбекистан «О судебной практике по спорам, связанным с правом собственности на жилой дом индивидуального строительства» от 24 сентября 2004 года № 14, не даны разъяснения относительно правового статуса ОНС. Хотя права в отношении земельного участка являются ограниченным вещным правом и в отношении них введен общий имущественный режим, не решен вопрос об осуществлении прав в отношении него, распределении или нераспределении прав.

В третьей главе диссертации, озаглавленной «Вопросы повышения эффективности гражданско-правовых средств при определении гражданско-правового режима объектов незавершеного строительства», проанализированы опыт зарубежных стран по определению гражданско-правового режима объектов незавершеного строительства, судебная практика по защите прав заинтересованных лиц по объектам незавершеного строительства, вопросы правового обеспечения внедрения

цифровых инновационных технологий при определении гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства.

Согласно международным стандартам оценки (МСО), ОНС рассматривается как недвижимое имущество. Согласно МСО, недвижимое имущество включает в себя земельный участок и прочно прикрепленные к нему созданные человеком элементы. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно видеть и чувствовать, включающая все дополнения, расположенные на поверхности земли, под землей или над землей. В каждой стране местное законодательство предусматривает основные признаки для разделения недвижимого и движимого имущества. Хотя эти правовые понятия не признаны во всех странах, МСО применяет их для определения важных терминов.

Как отмечено в пункте 7 второй части главы XIII «Правового руководства по составлению международных договоров на строительство промышленных объектов», принятого ЮНСИТРАЛ в 1987 году, строительные работы не считаются полностью завершенными до проведения надежных испытаний. Если результаты испытаний неудовлетворительны, в официальном документе может быть указано, какие виды строительных работ не завершены. То есть понятие о ОНС признано и в международных правовых документах.

Данный международный документ показывает важность испытаний качества и безопасности, которые должны быть проведены в строительных проектах перед сдачей объектов в эксплуатацию. Если установленным стандартам не соответствует, считается ОНС и принимаются соответствующие меры. Следовательно, ОНС признается и в международных правовых документах.

При применении в национальном законодательстве терминов, относящихся к международным стандартам, применяемым в странах с развитой строительной индустрией, правил содержания законодательных документов важное значение имеют Европейские кодексы (European Codes), Британские стандарты (British Standards), Китайские национальные строительные стандарты (GB, CJ, JC, JG и другие), Международные строительные кодексы США (International building code), Строительные нормы и правила Российской Федерации (СНиП), в определенной степени активно применяемые в нашей стране, Японские национальные стандарты (Japanese Industrial Standards).

Обращаясь к опыту Великобритании, ОНС не дается четкое определение и отсутствуют данные о том, сколько жилищных проектов не завершено. Существует необходимость определения индивидуальных характеристик здания, где имущество, в зависимости от возможности предъявления к нему иска и восстановления права собственности, делится на «реальное» и «персональное» имущество.

В американском праве, в частности, когда строительные материалы становятся системой, неразрывно связанной с земельным участком, эта система рассматривается как отдельный объект собственности, отличный от земельного участка. Данный аспект имеет важное значение в исках и

восстановлении права собственности. Например, по мнению Г.Ласка, камень, находящийся в земле, рассматривается как недвижимое имущество, когда его выкапывают из земли, он становится движимым имуществом. Если он используется как строительный материал при строительстве здания, он снова становится недвижимым имуществом. Поэтому при определении степени готовности строительства необходимо учитывать, что строительные материалы стали системой, неразрывно связанной с землей.

Строительная сфера регулируется Сводом законов США, а также вопросы, относящиеся к штатам, их соответствующими нормативными документами. В Австралии и Новой Зеландии, поскольку действует прецедентное право, отсутствует специальный закон, направленный на выполнение подрядных работ.

В Германии термин ОНС не используется, а применяется слово «существенная составная часть» и рассматривается как существенная составная часть земельного участка. В качестве составных частей здания признаются вещи, добавленные к нему для строительства. Однако предметы, временно прикрепленные к земле, не считаются составной частью земельного участка. Это правило действует в отношении сооружений или других объектов, построенных лицом, имеющим право законного пользования земельным участком.

Во Франции здание, прикрепленное к земельному участку, считается недвижимым имуществом. Оно рассматривается как единое имущество вместе с земельным участком. Строительные материалы, утрачивая свои индивидуальные характеристики, становятся составной частью недвижимого имущества. Хотя признается, что строительство может принадлежать не собственнику земельного участка, а другому лицу, строительство, являющееся составной частью земельного участка, считается прикрепленным к нему и автоматически принадлежит собственнику земельного участка.

Из анализа континентальных правовых систем видно, что во время проведения строительных работ здание не рассматривается как самостоятельный объект недвижимого имущества. Как самостоятельное недвижимое имущество признается земельный участок, а здание является его составной частью, что основывается на общем правиле, взятом из римского права: *superficies solo cedit* – то есть все, что неразрывно связано с земельным участком, признается принадлежащим собственнику земельного участка.

Некоторые государства (Англия, Швеция, Новая Зеландия, Австралия и Южная Африка) перешли к концепции «трехмерной недвижимости» при определении недвижимого имущества. Согласно данной концепции, недвижимое имущество рассматривается не только как земельные участки, но и как контур трехмерного пространства, имеющего границы, определенные в физических или строительных документах.

Понятие трехмерной недвижимости возникло, главным образом, из-за бурного развития в строительстве и возрастания требований эффективного использования земельных ресурсов. Здесь наземные и подземные места также могут быть составной частью недвижимого имущества. Например,

многоэтажные дома или туннели входят в такие объекты трехмерной недвижимости. Данная концепция помогает более широкому пониманию прав собственности и правовому признанию использования не только физических территорий, но и подземного или воздушного пространства. Такой подход особенно широко применяется в плотно застроенных городах.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе анализа гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства (далее – ОНС) были разработаны следующие научно-теоретические выводы по совершенствованию правотворчества и практики применения права:

I. Научно-теоретические выводы:

1. Дано научно-доктринальное определение понятия ОНС. ОНС – это объект недвижимого имущества, для строительства которого выделен земельный участок и полностью построен фундамент здания, первоначально создающий право собственности, обладающий определенной имущественной стоимостью, строительство которого приостановлено (законсервировано) или завершено и не сдано в эксплуатацию. Данное понятие должно найти отражение в гражданском законодательстве.

2. В диссертации на основе анализа гражданско-правового режима ОНС автор пришел к обобщающему выводу, что для материальных вещей, считающихся объектами гражданского права по признакам объектов гражданского права, достаточно обладания определенной стоимостью и характеристики нахождения в обороте (оборотоспособность). От объекта не всегда требуется обладание качеством удовлетворения определенных потребностей.

3. Отсутствует единое мнение относительно применения режима частного права собственности на земельный участок (Е.Суханов, Н.Имомов, В.Эргашев, О.Окюлов). На основе критики того, что в течение длительного времени право собственности принадлежало собственнику земельного участка согласно принципу *superficies solo cedit* – строение следует за землей, в советский период ОНС находились в режиме строительных материалов, в исследовательской работе при признании права собственности как полного, основного вещного права в условиях нахождения земли в свободном коммерческом обороте сегодня обоснована необходимость определения именно режима права собственности в отношении ОНС в связи с невозможностью целесообразного полноценного использования. Это должно занимать основное место в обеспечении гражданского оборота данных объектов.

4. В связи с продолжающимися в правовой практике нашей страны случаями самовольного строительства сооружений и захвата земельных участков в ожидании создающих право «амнистий» (А.Рахимжонов, Ж.Рахматиллаев), необходимо обеспечить нахождение ОНС в активном гражданском обороте, а также внедрить систему выявления незаконных

построек (Российская Федерация, Китайская Народная Республика), проведения постоянного мониторинга. Внедрение данной системы позволило бы в дальнейшем эффективно решить проблему определения судьбы недвижимого имущества, на которое потрачены миллиарды сумов средств.

5. В странах СНГ, в частности, в Российской Федерации и Казахстане системные проблемы в сфере участия в строительстве на долевой основе возникли десятилетия назад. В Узбекистане подобные проблемы до недавнего времени не встречались или не бросались в глаза, однако в результате развития рыночной экономики и увеличения объема строительных работ начали возникать проблемы в удовлетворении потребности населения в жилье.

Наряду с совершенствованием законодательных документов, касающихся правового режима ОНС, эффективное использование способов обеспечения исполнения обязательств в договорных отношениях (залог, эскроу, страхование) служит предотвращению множества споров.

6. До настоящего времени ни в теоретическом плане, ни в действующем законодательстве отсутствует понятие, отличающее «объекты незавершенного строительства» от других объектов и включающее его основные признаки.

Термин «объект незавершенного строительства» должен дополнить значение основного недвижимого имущества, и данный термин применяется как к завершенным, так и к незавершенным строительным объектам.

Для признания в качестве ОНС требуется:

1) строительство должно быть начато на правомерном основании и еще не возникла возможность целевого использования строительного объекта;

2) прочная и органичная связь с земельным участком (иначе передвижные вагоны, контейнерные дома также относились бы к категории ОНС) и достижение определенной степени готовности, то есть построен фундамент здания;

3) наличие проектно-сметной документации по строительному объекту;

4) существование ОНС в установленный нормативный срок;

5) если нормативный срок строительства не установлен, получение разрешения органа, уполномоченного на строительство данного объекта;

6) не принятие в эксплуатацию в течение определенного срока, установленного законодательством, или с момента получения разрешения (строительство не завершено в течение двадцати четырех месяцев с месяца начала строительства).

7. Определено соотношение ОНС и самовольно построенного сооружения. Самовольно построенное сооружение считается сооружением, строящимся без получения соответствующего разрешения на земельном участке, принадлежащем лицу, или строящимся с выходом за пределы принадлежащего ему земельного участка, построенным без каких-либо документов, устанавливающих права на земельный участок. ОНС же может быть включен в гражданский оборот, в некоторых случаях может находиться в режиме самовольно построенного сооружения.

8. В исследовании сделан вывод, что для легального осуществления ОНС:

а) должны существовать права в отношении земельного участка (частные, аренда, суперфиций и другие вещные права);

б) должен считаться объектом, прошедшим определенную стадию на основании проектированного документа (например, построены фундамент и два этажа);

в) может находиться в свободном гражданском обороте (ипотека, купля-продажа) только при условии доведения строительства до конца в соответствии с проектными документами.

9. Хотя в законодательных документах существуют определенные нормы, касающиеся ОНС, отсутствует единая законодательная система для легального осуществления строительства. В ряде документов, таких как ГК, Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, административные регламенты, различные ведомственные нормативно-правовые акты (СПиН, ШНК и т.д.), требуются отдельные процедуры, запросы для легального строительства.

Даже при соблюдении отдельных правовых норм или градостроительных правил (ШНК, СПиН) будет достигнута определенная степень защиты прав граждан. Необходимо принятие единого порядка (регламента) для осуществления строительных работ на определенном земельном участке.

10. Наряду с определением режима права собственности, права требования (Н.Ашурова, З.Амонов) в отношении ОНС, создание отдельных фондов, использование страхования, эскроу-счетов (Г.Мамараимова) и других средств, дающих возможность защиты права, необходимо создание теоретических основ системы защиты имущественных прав, устойчивое обеспечение интересов предпринимателей и граждан при осуществлении прав в отношении ОНС, установление в законодательстве того, что имущественные права в отношении ОНС имеют отдельную стоимость с экономической точки зрения.

В противном случае различные санкции, меры ответственности препятствуют обращению к данному праву, получению права.

11. Должна существовать возможность включения ОНС в гражданский оборот. Государственная регистрация прав на такие объекты является основным условием их признания недвижимым имуществом, дающим возможность заключения различных сделок. Государственная регистрация и постановка объекта на кадастр обеспечивает его участие в правовом обороте как отдельного недвижимого имущества. По этой причине ОНС может быть полностью включен в гражданский оборот только после государственной регистрации.

12. Внедрение цифровых инновационных технологий при определении гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства способствует определению правового режима в отношении ОНС, их нахождению в гражданском обороте. Различные системы, платформы,

используемые в интернет-среде, применение искусственного интеллекта позволяет идентифицировать ОНС и определить правовой режим в отношении него. Наряду с топосъемкой, 3D-правами, 3D-моделированием, 3D-кадастром (Ж.Рахматиллаев) достигается создание, обработка, хранение данных о земельном участке и возводимых на нем ОНС посредством искусственного интеллекта и оформление прав. Это, в свою очередь, служит эффективному обеспечению прав и законных интересов участников отношений, касающихся ОНС.

II. Предложения по правотворчеству:

1. Целесообразно изложить первую и вторую части статьи 83 ГК в следующей редакции:

«Под недвижимым имуществом понимается объект или комплекс объектов, прочно связанных с землей, обладающих индивидуальностью в пространстве и не потребляемых.

К недвижимому имуществу относятся: участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, **в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства**, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

2. Предлагается включить в ГК статью 83¹ следующего содержания:

«Статья 83¹. Строительные имущественные комплексы

Объект незавершенного строительства является видом имущественного комплекса, который возникает в процессе создания (реконструкции) здания или сооружения и состоит из незавершенных частей результата строительства, строительных материалов, техники и других вещей, необходимых для создания (реконструкции) здания или сооружения, разрешительных документов, прав пользования земельным участком, а также оцениваемых в денежном выражении прав и обязательств, включая проектные и исследовательские работы, заключенные договоры подряда».

3. Необходимо изложить вторую часть статьи 537 ГК в следующей редакции:

«Сдача в аренду объектов незавершенного строительства не допускается. Законодательством могут быть установлены виды (группы) предприятий и виды имущества, сдача которых в имущественный наем не допускается или ограничивается».

4. Целесообразно дополнить статью 666 ГК пятым абзацем следующего содержания:

«По договору строительного подряда выполняются работы по капитальному строительству новое строительство, в том числе строительство подземных фундаментов, расширение, реконструкция, модернизация и техническое перевооружение существующих объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений), капитальный ремонт объектов и основных средств, возведение препятствий и основных конструкций для строительства, проведение необходимых инженерных коммуникаций».

5. Необходимо включить в Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» статью 37¹ следующего содержания:

«Статья 37¹. Государственная регистрация вновь созданного объекта недвижимого имущества

Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов о полном завершении строительства и приемке объекта в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, а также документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимого имущества.

Собственник имеет право зарегистрировать свое право собственности на объект незавершенного строительства на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества (аренда, суперфиций, частная собственность, ограниченные вещные права), разрешения на строительство, а также документов, содержащих характеристику незавершенного строительного объекта».

6. Необходимо изложить статью 37 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в следующей редакции:

«Статья 37. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства

Объектами незавершенного строительства являются здания и сооружения, строительство которых начато на выделенном земельном участке в соответствии с утвержденными проектными документами, но не завершено в указанный срок или завершено строительством, но не принято в эксплуатацию на основании акта приемки строительства (реконструкции) к эксплуатации (разрешения на эксплуатацию), в том числе самовольно построенные сооружения, за исключением некапитальных построек, сооружений, неотделимых от земельного участка улучшений (покрытий и других).

Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом, если соответствующая проектная организация, имеющая соответствующую лицензию, подтвердит начало строительства данных объектов. При этом завершение возведения фундамента здания и сооружения, а также завершение не менее 10 процентов проекта объекта является основанием для признания начала строительства.

Права на объекты незавершенного строительства регистрируются после государственной регистрации права на земельный участок, где расположен данный объект, и на основании справки проектной организации, подтверждающей, что строительство данного объекта начато на основании градостроительного проекта, утвержденного в соответствии с законодательством о градостроительстве.

Объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, полученных через электронный онлайн-аукцион с условием принятия инвестиционных обязательств, а также на самовольно захваченных земельных участках, могут быть зарегистрированы в порядке, установленном законодательством».

III. Предложения по совершенствованию правоприменительной практики:

1. Судебная практика показывает, что хотя по ОНС существуют различные споры, в частности, споры о признании права собственности на строение, возведенное на земельном участке, определении права владения (статья 187 ГК), признании договора ипотеки недействительным, признании решения государственного органа недействительным, возложении на государственный орган обязанности по государственной регистрации недвижимого имущества, по существу решается вопрос о защите права собственности в отношении ОНС.

2. Необходимо включить в Постановление Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан «О некоторых вопросах применения экономическими судами законодательства при рассмотрении дел о признании права собственности» от 19 ноября 2010 года № 220 пункт 12.4.1 следующего содержания:

«12.4.1. Право собственности на объект незавершенного строительства недвижимого имущества может быть зарегистрировано только в случаях, когда договор строительного подряда не действует и собственнику необходимо заключить сделку, связанную с данным объектом.

Право собственности в отношении ОНС возникает только после внесения данного объекта в государственный реестр недвижимого имущества в установленном порядке.

При решении вопроса о признании ОНС недвижимым имуществом (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что в нем завершено строительство как минимум полного фундамента или работ в объеме, установленном соответствующим законодательством.

Судам необходимо разъяснить, что с целью обеспечения стабильности гражданского оборота закон устанавливает правила, определяющие необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на объекты недвижимого имущества, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Вместе с тем, согласно общему правилу, государственная регистрация права на имущество означает признание его недвижимым имуществом.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности осуществляются одновременно в связи с созданием объекта незавершенного строительства. Если в государственном кадастре имеются сведения, относящиеся к данному объекту недвижимого имущества, записи продолжают с возникновением права на созданный объект незавершенного строительства. Если в государственном реестре не зарегистрировано право

заявителя на земельный участок, где расположен объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданный объект незавершенного строительства обычно осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на земельный участок.

Вместе с тем, объекты незавершенного строительства под инвестиционными обязательствами также могут быть зарегистрированы в государственном реестре».

3. Целесообразно включить в пункт 17 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан «О некоторых вопросах применения экономическими судами законодательства при разрешении споров, вытекающих из договора строительного подряда» от 23 декабря 2016 года № 306 следующее дополнение:

«Удержание может применяться только к вещам, в частности к деньгам, имуществу, ценным бумагам. Имущественные права, в том числе право требования, результаты интеллектуальной деятельности, информация, работы (услуги), нематериальные блага не могут быть удержаны. При этом необходимо учитывать, что вещь должна заранее на законном основании поступить в распоряжение кредитора, например, на основании договора или иной сделки.

Суды должны обратить внимание на то, что правом удержания в связи с нарушением обязательств должником пользуется только кредитор. Другое лицо не может требовать от кредитора удержания вещи должника, находящейся у кредитора, с целью обеспечения исполнения своего требования к должнику. Право удержания у кредитора возникает в случае, если должник не исполнил свои обязательства непосредственно перед кредитором, а не перед третьим лицом.

Если удержание не дает результата, то есть соответствующий должник не исполняет свое обязательство, то применяется статья 291 ГК».

4. Целесообразно включить в указанное постановление пункт 6.6 следующего содержания:

«6.6. При рассмотрении дел судами требуется обратить внимание на характер дополнительных работ, не предусмотренных в тендерной документации. Стороны вправе включать в договор дополнительные работы без проведения тендера. Если дополнительные работы имеют самостоятельный характер, не связанный органично со строительными работами, или подрядчик не специализируется на выполнении таких работ, или дополнительные работы превышают 25 процентов общей стоимости договора строительного подряда, целесообразно проведение тендера».

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING OF THE SCIENTIFIC DEGREES
PhD.37/27.02.2020.YU.107.01 AT THE HIGHER SCHOOL OF JUDGES
UNDER THE SUPREME JUDICIAL COUNCIL OF THE REPUBLIC OF
UZBEKISTAN**

**HIGHER SCHOOL OF JUDGES UNDER THE SUPREME JUDICIAL
COUNCIL OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN**

DONAYEV ABDUQODIR HAYDAROVICH

CIVIL-LEGAL REJIME OF UNFINISHED OBJECTS

12.00.03 – Civil law. Business Law. Family Law. International Private Law.

ABSTRACT

of doctoral (Doctor of Philosophy) dissertation on legal sciences

Tashkent – 2025

The theme of the doctoral dissertation (Doctor of Philosophy) was registered at the Supreme Attestation Commission under Ministry of higher education, science and innovations of the Republic of Uzbekistan under number B2024.1.PhD/Yu1291.

The doctoral dissertation is prepared at the the Higher school of judges under the Supreme judicial council.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian and English (summary)) on the website of the Scientific Council (www.sudyalaroliymaktabi.uz) and Information educational portal “Ziyonet” (www.ziyonet.uz).

Supervisor:	Nasriyev Ilkhom Ismoilovich Doctor of Science in Law, professor
Official opponents:	Imomov Nurillo Fayzullayevich Doctor of Science in Law, professor Baratov Mirodiljon Xomudjonovich Doctor of Science in Law, professor
The leading organization:	Academy of the Ministry of Internal affairs

The defense of the dissertation will be held on June 17, 2025 at 9.00 the Session of the Scientific Council PhD.37/27.02.2020.Yu.107.01 at the the Higher school of judges under the Supreme judicial council of the Republic of Uzbekistan (Adress: 100047, Tashkent city, Chilanzar district, Chuponota street, 6. Phone: (998) 555010189; e-mail: sudyalaroliymaktabi@umail.uz).

The doctoral dissertation is available at the Information-Resource Center of Higher school of judges under the Supreme judicial council of the Republic of Uzbekistan (registered under No. 37-25), (Adress: 100047, Tashkent city, Chilanzar district, Chuponota street, 6. Phone: (998) 555010189; e-mail: sudyalaroliymaktabi@umail.uz).

Abstract of the dissertation submitted on June 2, 2025.

(Registry protocol No 19, on June 2, 2025).

Q.M.Mehmonov
Vice-Chairman of the Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law

O.B.Shamsiddnova
Secretary of the Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Philosophy in Law

F.H.Otaxonov
Chairman of the Scientific Seminar for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

INTRODUCTION (abstract of doctoral (PhD) dissertation)

The aim of the research. It consists in developing suggestions and recommendations for improving the civil-legal regulation of relations related to the legal regime of unfinished objects.

The object of the research. The object of research is a system of legal relations related to the civil and legal regime of unfinished objects.

The scientific novelty of the research is as follows:

it is based on the fact that the construction of buildings and structures on the allocated plot of land was started in accordance with the approved project documents, but was not completed within the specified period, or the construction was completed, but the construction (reconstruction) was completed, but the construction (reconstruction) was not accepted for use on the basis of the certificate of acceptance (permit for use);

state registration of rights to unfinished objects, if the relevant project organization confirms that the construction of these objects has begun, is carried out by the registration body, in which the completion of the restoration of the foundation of the building and the structure and the walls of the first floor is considered as the start of construction;

the placement of new settlements and the development of existing ones are justified in accordance with the long-term forecasts of socio-economic and investment development of the regions, the master plan for the development of the territory of the Republic of Uzbekistan, the plans for the development of the regions and the planning projects of the district (groups of districts), urban planning documents on the planning and construction of the development of the areas of the settlements;

it is justified that the project solutions in the framework of planning the development of the territory of the Republic of Uzbekistan are designed for the long-term perspective, taking into account the development strategy of the Republic of Uzbekistan, as well as international and regional integration processes, regional programs for socio-economic development of neighboring countries and world principles;

it is justified that the dispute about the construction of additional buildings on top of the house and auxiliary buildings or their reconstruction, provided that other participants of the common shared property have objected to it, should be referred to the courts.

Implementation of research results. The scientific results of the research work on the civil and legal regime of unfinished objects are introduced as follows:

from proposals that the construction of buildings and structures, which were started in accordance with the approved project documents on the allocated land, but were not completed within the specified period, or the construction was completed, but were not accepted for use based on the act of acceptance of construction (reconstruction) (permit for use), are incomplete objects about". It was used in the formulation of Article 37 of Law No. 803 of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan on Act No. 02/6-09-81). These proposals served to determine that buildings and structures that have not been accepted for use on the basis of the act of acceptance of construction (reconstruction) (permit for use) are considered unfinished objects;

state registration of rights to unfinished objects, if the relevant project organization confirms that the construction of these objects has begun, should be carried out by the

registration body, in which the completion of the restoration of the foundation of the building and the walls of the first floor is the basis for declaring the construction to have begun, according to the Law of the Republic of Uzbekistan on November 28, 2022 "State registration of rights to real estate" on transfer It was used in the formulation of Article 37 of Law No. 803 of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan on Act No. 02/6-09-81). These proposals made it possible to determine the completion of the restoration of the foundation of the building and the structure and the walls of the first floor;

from the suggestions that the placement of new settlements and the development of existing ones should be carried out in accordance with the long-term forecasts of the socio-economic and investment development of the regions, the master plan for the development of the territory of the Republic of Uzbekistan, the plans for the development of the regions and the planning projects of the districts (groups of districts), urban planning documents on the planning and construction of the development of the areas of the settlements, the Law of the Republic of Uzbekistan dated September 10, 2024 "State management in the field of urban planning and population was used in the formation of Article 12 of Law No. ORQ-960 "On Amendments and Additions to the Urban Planning Code of the Republic of Uzbekistan" in connection with the improvement of the system of development of urban planning documents (2024 of the Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan of the Judiciary and Anti-Corruption Committee Act No. 25 of November 4). These proposals served to establish the legal basis for the placement of new settlements and the socio-economic and investment development of the regions;

from the proposals on the development of project solutions in the framework of planning the development of the territory of the Republic of Uzbekistan for the long-term perspective, taking into account the development strategy of the Republic of Uzbekistan, as well as international and regional integration processes, regional programs for socio-economic development of neighboring countries, and world principles was used in the formation of Article 49 of the Law No. ORQ-960 "On Amendments and Additions to the Urban Planning Code of the Republic of Uzbekistan" (Deed No. 25 of November 4, 2024 of the Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan No. 25 of the Judiciary and Anti-Corruption Committee). These proposals made it possible to determine the basis for the development of project solutions in the framework of planning the development of the territory of the Republic of Uzbekistan;

2004 of the Plenum of the Supreme Court of the Republic of Uzbekistan from proposals that the dispute about the construction of additional buildings on top of the house and auxiliary buildings or their reconstruction, provided that other participants of the common shared property objected to it, Decision No. 5 of the Plenum of the Supreme Court of the Republic of Uzbekistan dated February 20, 2023 on amendments and additions to Decision No. 14 of September 24 "On judicial practice regarding disputes related to ownership rights to privately built houses" was used in the formation of subparagraph "v" of paragraph 2 of the Supreme Court of the Republic of Uzbekistan Act No. 08/433-24 of April 30, 2024). These proposals served to determine the jurisdiction of some construction disputes.

Structure and volume of the dissertation. The content of the dissertation introduction, 3 chapters containing 8 paragraphs, a conclusion and a list of references. The volume of the dissertation is 140 pages.

E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo'lim (I часть; I part)

1. Donayev A.H. Qurilishi tugallanmagan obyekt: fuqarolik muomalasiga kiritish masalalari (muammolari) // O'zbekiston Milliy axborot Agentligi O'zA Ilm-fan bo'limi. Elektron jurnal. 2024. №10 (60). – B. 26-36.

2. Donayev A.H. Qurilishi tugallanmagan obyektlarni fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashda ilmiy-metodologik asoslar // Huquqiy tadqiqotlar jurnali. 2024. 9-jild. 10-son. – B. 12-21.

3. Donayev A.H. Essence of Property Rights and Interests in Relation to unfinished construction objects // The American Journal of Political Science Law and Criminology ISSN 2693-0803 Volume 06, Issue 11, 2024. p. 89-94.

4. Donayev A.H. On civil turnover of unfinished construction projects // “Magistrlar” Respublika ilmiy-uslubiy jurnali. 2024. №1. – B. 27-31.

5. Donayev A.H. Obyektlar qurilishini legal amalga oshirish masalalari // Жамият ва инновациялар – Общество и инновации – Society and innovations (in Science). Special Issue – 09 (2024). – B. 230-240.

6. Donayev A.H. Qurilishi tugallanmagan obyektlar bo'yicha manfaatdor shaxslar huquqlarini himoya qilish yuzasidan sud amaliyoti // “Yangi O'zbekiston: Ilmiy tadqiqotlar” mavzusidagi respublika 69-ko'p tarmoqli ilmiy masofaviy onlayn konferensiya materiallari to'plami. 2024. 2-qism. – Toshkent: “Tadqiqot”, 2024. – B. 5-13.

7. Donayev A.H. Rim huquqi va musulmon huquqida qurilishi tugallanmagan obyektlar bilan bog'liq ayrim jihatlar // “Yangi O'zbekiston: Ilmiy tadqiqotlar” mavzusidagi respublika 72-ko'p tarmoqli ilmiy masofaviy onlayn konferensiya materiallari to'plami. 2025. 2-qism. – Toshkent: “Tadqiqot”, 2025. – B. 11-13.

8. Донаев А.Х. Объект незавершенного строительства: гармония имущественных прав и имущественных интересов // Междисциплинарные подходы в современной науке: вызовы, достижения и перспективы: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. 14 октября 2024 г. – Sterlitaмак: АМИ, 2024. – С. 154-159.

9. Донаев А.Х. Особенности правового статуса объектов незавершенного строительства в Республике Узбекистан // Научная деятельность в условиях цифровизации: теоретический и практический аспекты: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. 29 января 2025 г. – Sterlitaмак: АМИ, 2025. – С. 201-204.

II bo'lim (II часть; II part)

10. Donayev A.H. Qurilishi tugallanmagan obyekt: milliy qonunchilik genezisi // Huquqiy tadqiqotlar jurnali. 2024. 9-jild. 11-son. – B. 35-46.

11. Donayev A.H. Ayrim xorijiy davlatlarning qurilishi tugallanmagan obyektlarning fuqarolik-huquqiy rejimini belgilashga oid tajribasi // “Yangi O'zbekiston: Ilmiy tadqiqotlar” mavzusidagi respublika 70-ko'p tarmoqli ilmiy

masofaviy onlayn konferensiya materiallari to‘plami. 2024. 2-qism. – Toshkent: “Tadqiqot”, 2024. – B. 8-10.

12. Донаев А.Х. Определение гражданско – правового режима объектов незавершенного строительства: опыт зарубежных стран // Междисциплинарные подходы в современной науке: вызовы, достижения и перспективы: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. 14 октября 2024 г. – Sterlitaamak: АМИ, 2024. – С. 159-163.

13. Donayev A.H. Tugallanmagan qurilish obyektlarining fuqarolik-huquqiy rejimi // “Yosh olimlar ilmiy-amaliy konferensiyasi” to‘plami. 2024. №1. 2-qism. – B. 96-98.

14. Donayev A.H. Tugallanmagan qurilishni oldi-sotdi shartnomasini fuqarolik-huquqiy tartibga solish masalalari // “Yosh olimlar ilmiy-amaliy konferensiyasi” to‘plami. 2024. №1. 2-qism. – B. 151-153.

Avtoreferat TDYU “Yuridik fanlar axborotnomasi” huquqiy ilmiy-amaliy jurnalining tahririyatida tahrirdan o‘tkazilib, o‘zbek, ingliz va rus tillaridagi matnlar o‘zaro muvofiqlashtirildi.

Bosishga ruxsat etildi: 31.05.2025
Bichimi: 60x84 ¹/₁₆ “Times New Roman”
Garniturada 14 raqamli bosma usulda bosildi.
Shartli bosma tabog‘i 3,2. Adadi: 100. Buyurtma: № 65

100060, Toshkent, Y. G‘ulomov ko‘chasi, 74.
Tel.: +998 90 9722279, www.tiraj.uz

“TOP IMAGE MEDIA”
bosmaxonasida chop etildi.