

Ўзбекистон Республикаси
Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги
Наманган Давлат университети

Ҳуқуқшунослик кафедраси

(Қўлёзма ҳуқуқида)



Гаров – мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш
усули сифатида

Тайёрлади: кундузги бўлим IV курс талабаси
Алохонов Анвар Мухторхонович

Илмий раҳбар: ўқитувчи
Норбеков Воҳиджон Холбекович

Наманган-2012

МУНДАРИЖА

Кириш	3-9
1-боб. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлашнинг фуқаролик ҳуқуқий жиҳатлари.....	10-22
1.1. 2012 йил мамлакатни модернизация қилиш, кучли фуқаролик жамияти барпо этиш, Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтирадиган йил бўлади.....	10-15
1.2. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлашнинг фуқаролик ҳуқуқий жиҳатлари.....	15-22
2-боб. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш усули сифатида гаровнинг фуқаролик ҳуқуқий тавсифи.....	23-43
3-боб. Гаров турларининг ўзига хос хусусиятлари.....	44-65
Хулоса	66-69
Фойдаланилган адабиётлар	70-76

Кириш

Мавзунинг долзарблиги ва аҳамияти. Жамиятни янгилаш ва демократлаштириш, мамлакатни модернизация ислоҳ қилиш шароитида амалга оширилаётган ҳуқуқий соҳадаги ислоҳотларнинг асосий мақсади инсон манфаатларини ҳимоя қилиш, мавжуд қонунчиликни такомиллаштириш тизими ва бозор иқтисодиётининг ҳуқуқий негизларини мустаҳкамлаш ҳисобланади. Зеро, мамлакатимиз президенти И.А.Каримов таъкидлаганидек, «Биз шахс ва оиланинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиш, аҳолининг ҳуқуқий маданияти ва онгини ошириш вазифасини ўзимиз учун мақсад қилиб қўйиш билан бирга, бу масалани том маънодаги демократик ҳуқуқий давлат ва фуқаролик жамияти қуришнинг муҳим шарти сифатида белгилаб олдик»¹. «Ҳаётимизнинг барча соҳаларини эркинлаштиришга доир ислоҳотларни фаол давом эттириш, шу асосда инсон, унинг ҳуқуқ ва эркинликларини энг олий қадрият ва бойлик сифатида жамиятимиз ҳаётида асосий ўринга қўйиш доимий эътибор марказимизда бўлади.

Биз бундан буён ҳам «Инсон манфаати ҳар нарсадан улуғ» деган олижаноб шиорни амалда руёбга чиқариш учун бор куч ва имкониятларимизни ишга соламиз»².

Жаҳоннинг кўплаб мамлакатларини қамраб олган молиявий инқироз кўлами кенгаётганига қарамай, Ўзбекистон банк тизими ишончилиги ва барқарор ривожланаётгани, хорижий молиялаштириш манбаларига қарамлиги йўқлиги ва ташқи инқироз ҳолатларининг салбий таъсирига берилмаслик хусусиятлари билан ажралиб турди.

Президентимиз ўз асарларида 2009 йилга мўлжалланган иқтисодий дастуриимизнинг энг устувор вазифаларини белгилаб олишда жаҳон иқтисодий инқирозининг таъсири ва оқибатларини етарлича тўлиқ ҳисобга олиш қанчалик муҳим экани ҳақида тўхталиб ўтдилар. Дунёнинг нуфузли экспертлари томонидан билдирилаётган фикрларга кўра, бу инқироз 2009 йилда ва 2010 йилда ҳам давом этиши ва эҳтимол янада чуқурлашиши кутилмоқда.

Мазкур жараённинг мамлакатимиз иқтисодиётининг барқарорлиги ҳамда аҳоли фаровонлигига таъсирини ҳар томонлама ва жиддий баҳолаган ҳолда Президентимиз «мамлакатимизда жаҳон иқтисодий инқирозининг салбий оқибатларини бартараф этиш бўйича 2009-2012 йилларга мўлжаллаб қабул қилинган Инқирозга қарши чоралар дастури Ўзбекистонни 2009 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг устувор йўналиши бўлиб қолади»³, деб белгилаб бердилар.

Мамлакатимизда жаҳон иқтисодий инқирозининг салбий оқибатларини бартараф этиш бўйича чора-тадбирларни қўллаш борасида Президентимиз

¹ Каримов И.А. Ўзбекистоннинг 16 йиллик мустақил тараққиёт йўли. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси, Вазирлар Маҳкамаси ва Президент Девонининг Ўзбекистон мустақиллигининг 16 йиллигига бағишланган қўшма мажлисидаги маъруза. 2007 йил 30 август. –Т.: Ўзбекистон, 2007. –Б. 13.

² Каримов И.А. Ватанимиз ва халқимизга садоқат билан хизмат қилиш – олий саодатдир. Тадбиркорлар ва ишбилармонлар ҳаракати – Ўзбекистон либерал-демократик партияси VI қурултойидаги маъруза. 2007 йил 6 ноябрь. –Т.: Ўзбекистон, 2007. –Б. 33.

³ Мамлакатимизни модернизация қилиш ва янгилашни изчил давом эттириш – давр талаби. Президент Ислом Каримовнинг 2008 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2009 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурининг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2009 йил 14 февраль. Манба: “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

И.А.Каримов: “Шубҳа йўқ, жаҳон молиявий инқирозининг таъсирини камайтириш ва унинг оқибатларини бартараф этиш учун бизда барча шарт шароитлар мавжуд. Авваламбор кейинги давр мобайнида мамлакатимизнинг иқтисодий ва молиявий салоҳиятининг пухта пойдеворини, молия-банк тизимининг ишончли бошқарув механизмларини ўз вақтида шакллантириб ва мустаҳкамлаб олганимиз бунга кафолат ва асос бўлиб хизмат қилиши муқаррар⁴” – деб таъкидлаб ўтдилар.

Шунингдек, Президентимиз таъкидлаганидек, Жаҳон миқёсида глобаллашув ва рақобат тобора кучайиб бораётган бугунги замонда биз дунёда юз бераётган туб ўзгаришлар жараёнида эгаллаб турган ўрнимизни ҳолисона ва танқидий баҳолашимиз, тобора ошиб бораётган ҳаёт талабларига жавоб беришимиз, кечаётган давр билан ҳамқадам бўлишимиз шарт⁵.

Шунингдек, Республикаимизнинг амалдаги қонун ҳужжатларига назар ташлайдиган бўлсак, фуқаролик ҳуқуқий муносабатлари янада такомиллашаётганлигининг гувоҳи бўлиш мумкин.

Бозор муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишда бошқа ҳуқуқ соҳаларига нисбатан фуқаролик ҳуқуқи алоҳида ва муҳим ўринни эгаллайди. Аслини олганда, бозор муносабатлари табиатига кўра ҳеч муболағасиз айтиш мумкинки, фуқаролик ҳуқуқий характерига эга.

Фуқаролик ҳуқуқида кредит муносабатлари, жумладан ипотека муносабатлари ўзига хос ўринни эгаллайди. Ҳозирги даврда кредитларнинг турлари ва бозор иқтисодиётида эгаллаган мавқеи тобора ошиб бормоқда. Шу сабабли кредит муносабатларини илмий жиҳатдан ўрганиш масалалари ҳуқуқ тизимида муҳим ўринга чиқиб олди. Мавзунинг долзарблиги шундаки, ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида асосий ишлаб чиқариш жараёнида, ижтимоий ҳаёт давомида жисмоний ва юридик шахсларнинг фаол иштирок этиши кузатилмоқда. Шу сабабли жисмоний ва юридик шахсларнинг гаров муносабатлари билан боғлиқ муаммоларнинг ечимини топиш долзарб вазифалардан бири бўлиб қолди. Айнан шу долзарб вазифалар мавзунинг фуқаролик қонунчилиги соҳасидаги аҳамиятини ҳам белгилаб беради.

Тадқиқотдан кўзланган мақсад. Малака ишининг мақсади гаровни мажбуриятларни бажарилишини таъминлаш усули сифатида фуқаролик ҳуқуқий-илмий жиҳатдан ўрганиш, таҳлил қилиш ва шу асосда ҳулосалар ҳамда тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг ахборот манбаи бўлиб - Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг мамлакатимизда иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш, кредит ва инвестиция фаолиятини юксалтириш тўғрисидаги йўл-йўриқлари, кредит муассасалари фаолиятини ривожлантириш соҳасидаги давлат тадбирлари ва дастурлари, ушбу соҳани такомиллаштириш йўлида олиб борилаётган илмий-тадқиқотлар ва бошқа ахборотлар хизмат қилди.

Тадқиқотнинг назарий ва ҳуқуқий асослари. Назарий асос сифатида гаров билан боғлиқ фуқаролик ҳуқуқий муносабатларини ўрганиш, ушбу соҳада мавжуд бўлган муаммолар ечимини ахтариб топишга қаратилган назарий-илмий қарашлар, шу жумладан гаровнинг юксалиб

⁴ Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари / И.А.Каримов. – Т: Ўзбекистон, 2009. –Б. 56.

⁵ Каримов И.А. “Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси”. 2010 йил 12 ноябр. Манба: “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

бораётган турларидан бири бўлган ипотека муносабатларини янада ривожлантириши, ҳуқуқий жиҳатдан такомиллаштиришга бағишланган илмий концепциялар - таълимотлар хизмат қилди.

Гаровнинг фуқаролик ҳуқуқий муносабатларда тутган ўрнини белгилаш, фуқаролик-ҳуқуқий кредит муносабатлардаги мажбуриятни таъминлаш борасида гаровнинг қанчалик даражада муҳимлигини аниқлашда яна қатор ҳуқуқшунос ва иқтисодчи олимлар илмий тадқиқотларига таяниб иш олиб борилди.

Тадқиқотнинг ҳуқуқий манбаи бўлиб - биринчи навбатда Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси ва унда мавжуд бўлган иқтисодиётни тартибга солиш билан боғлиқ бўлган қоидалар хизмат қилди. Илмий тадқиқотлар ўтказилиши жараёнида Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси, ушбу кодексдаги гаров муносабатлари билан боғлиқ бўлган қоидаларга таяниб иш кўрилди. Ушбу тадқиқотни амалга оширилишида Х.Р. Рахмонкулов, И.Б.Зокиров, Б.И.Ибратов ва бошқаларнинг илмий тадқиқотларидан фойдаланди.

Ўзбекистон Республикасида қабул қилинган иқтисодий соҳадаги қонунларга, энг аввало Фуқаролик кодекси, “Гаров тўғрисида”ги, “Ипотека тўғрисида”ги қонунларга эътибор қаратилган. Бунда айниқса Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонунидан кенг фойдаланилди. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг мамлакатда ипотека муносабатларини ривожлантиришга оид фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати қарорлари, бошқа идоравий норматив-ҳуқуқий ҳужжатлардан манба сифатида кенг фойдаланишга ҳаракат қилинди.

Малака ишининг услубий асосларини фалсафанинг билиш назарияси томонидан ишлаб чиқилган, давлат ва ҳуқуқ назарияси томонидан қўлланиладиган мантиқий, қиёсий, анализ ва синтез, тизимлаштириш усуллари ташкил этади.

Тадқиқотнинг объекти. Маълумки, гаров муносабатлари ўтган давр ичида тобора кенгайиб, бу борада бир қанча қонун ҳужжатлари қабул қилинди. Тадқиқотнинг объектини гаров муносабатларини тартибга солувчи қонун ҳужжатларини такомиллаштириш, гаровнинг иқтисодиёт соҳасидаги аҳамияти, моҳияти ва уларни такомиллаштириш борасидаги мавжуд моддий-ҳуқуқий муаммолар ташкил этади.

Ишнинг амалий аҳамияти. Тадқиқот иши давомида вужудга келган хулоса ва фикрлардан гаров билан боғлиқ муносабатларни такомиллаштириш масалаларини ижобий ҳал этишда фойдаланиш мумкин. Ундан ташқари, фуқаролик ҳуқуқи соҳасини ривожлантириш борасидаги сайъи ҳаракатларни амалга оширишда амалий жиҳатдан хизмат қилади.

Малака ишининг мақсади ва вазифалари. Тадқиқотнинг мақсади гаров билан боғлиқ бўлган муаммоли масалаларни илмий томондан ўрганиш ва мавжуд назарияларни тадқиқ қилишдан иборат.

Мақсадга эришиш учун тадқиқот ишининг олдида қуйидаги вазифалар қўйилган:

- гаровни тартибга солувчи ҳуқуқий меъёрларга оид тушунчалар ва назарияларни илмий таҳлил қилиш;
- гаровнинг ўзига хос хусусиятлари ва аҳамиятини ёритиш;
- гаровнинг ҳуқуқий асосларини тадқиқ қилиш;
- гаровда мажбуриятларни бажаришнинг ўзига хос хусусиятларини тадқиқ қилиш;
- бозор муносабатларини ривожлантиришда гаровнинг алоҳида ўзига хос жиҳатларини ўрганиб чиқиш;

- тадқиқотни ўрганиш жараёнида хулоса ва таклифлар бериш.

Малака ишининг илмий ишланганлик даражаси. Кредит, гаров ва ипотекага бағишланган илмий тадқиқотлар “Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига шарҳлар»да, «Фуқаролик ҳуқуқи. (I қисм)» дарслигида ва бошқа республикамиз илмий-назарий юридик журналларда баён қилинган. Бундан ташқари, Россия Федерациясида чоп этилган профессор Ю.К.Толстойнинг «Гражданское право» дарслигида, Ельшешев В.Б., С.Н.Братусь ва шу каби таниқли ҳуқуқшунос олимларнинг ҳам илмий тадқиқотларида бунга доир илмий назариялар ўрин олган.

Юқорида кўрсатилган адабиётларда гаровга оид тушунчалар атрофлича тадқиқ қилинган бўлса-да, тадқиқот объектини илмий ўрганиш ўз қимматини йўқотмайди.

Малака ишининг тузилиши кириш, уч боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

1-боб. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлашнинг фуқаролик ҳуқуқий жиҳатлари

**1.1. 2012 йил мамлакатни модернизация қилиш, кучли фуқаролик
жамияти барпо этиш, Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз
фаровонлигини янада юксалтирадиган йил бўлади.**

Юртимизда ҳуқуқий демократик давлат, фуқаролик жамияти, эркин бозор муносабатларига асосланган иқтисодиётни қуриш, халқимиз учун обод ва фаровон ҳаёт барпо этиш, халқаро майдонда ўзимизга муносиб ўрин эгаллашда Асосий қонунимиз мустаҳкам замин бўлиб келмоқда.

Бугун ўтган давр мобайнида босиб ўтган йўлимизни танқидий баҳолаётган эканмиз, аввало Конституциямизнинг асосий принциплари ва қоидалари негизида қабул қилинган қонун ва дастурлар бўйича давлат қурилиши, ижтимоий-иқтисодий қурилиш борасида босқичма-босқич ва изчиллик билан амалга оширилаётган ислохотлар натижаларини қайд этишимиз табиий, албатта.

Мамлакатимиз эришган бундай улкан марраларнинг барчасини бутун дунё тан олаётганини кўриб, Асосий қонунимиз белгилаб берган мустақил тараққиёт йўли нақадар тўғри эканига такрор ва такрор ишонч ҳосил қилмоқдамиз⁶.

Иқтисодий ўсишни таъминлаш, янги иш ўринларини ташкил қилиш, бандлик муаммосини ҳал этиш, аҳолининг даромадлари ва фаровонлигини оширишда тобора муҳим ўрин тутаётган кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликни жадал ривожлантириш, рағбатлантириш ва қўллаб-қувватлашга алоҳида эътибор қаратилди.

“Ўтган давр мобайнида аҳволни яхшилаш мақсадида кўрилаётган барча чора-тадбирларга қарамасдан, аксарият давлатларда ўсиш суръатлари ва ишлаб чиқаришнинг амалда пасайиши кузатишмоқда ва бундай жараён давом этадиган бўлса, у глобал миқёсда ретсессия ҳолатига, яъни иқтисодиётнинг ўсиш ўрнига давомли равишда пасайиб боришига олиб келиши мумкинлиги башорат қилинмоқда”⁷.

Кўпгина тараққий топган мамлакатларда вазият қандай тус олишини олдиндан айтиб бўлмайдиган ва турли хавф-хатарлар сақланиб қолаётган бир шароитда давлат қарзлари ва давлат бюджети тақчиллиги тобора ортиб бормоқда.

Шу билан бирга, жаҳон захира валюталарининг беқарорлиги, молия-банк тизими кредит қобилятининг кескин пасайиши ва инвестициявий фаолликнинг сусайиши билан боғлиқ мураккаб муаммолар кўплаб давлатлар иқтисодиётининг тикланиш ва ўсиш суръатларига салбий таъсир кўрсатмоқда. “Саккизлик” ва “йигирмалик” деб аталган мамлакатлар гуруҳлари доирасида қабул қилинаётган қарорларга қарамасдан, энг аввало, жаҳон молия-валюта тизимида инқироз келтириб чиқараётган муаммоларни ҳал этиш ва керакли назорат ўрнатиш бўйича ягона иқтисодий модел ханузгача ишлаб чиқилмаган. Бу эса жаҳон иқтисодиётида ҳал қилувчи ўрин

⁶ Ислон Каримов. Ўзбекистон Конституцияси – биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир: Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маъруза. –Т.: “Ўзбекистон”, 2009. Манба: “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

⁷ “2012 йил ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади”. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг 2011 йилнинг асосий якунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. www.yurida.uz.

тутадиган йирик давлатларни ўз манфаатларини ўйлаб, ўз билганича ҳаракат қилишга мажбур этмоқда.

Айни пайтда, шуни ҳам ўзимизга яққол тасаввур қилишимиз керакки, иқтисодий ўсишни таъминлаш, одамларимизнинг ҳаёт даражасини янада юксалтириш, социал-иқтисодий, ижтимоий-сиёсий соҳалардаги бошқа кўплаб вазифаларга ижобий ечим топиш энг муҳим бир вазифани муваффақиятли ҳал этишни талаб қилади.

Бу вазифа авваламбор демократик ислохотларни чуқурлаштириш ва иқтисодиётни эркинлаштириш, кучли фуқаролик жамияти барпо этиш йўлидан жадал ва самарали илгарилаб боришдан иборатдир⁸.

Бизнинг бугунги асосий вазифамиз жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози чуқур тус олган бир шароитда ўтган 2009 йил якунларини танқидий баҳолаш ва шу асосда 2010 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муқим устувор йўналишларини белгилаб олишдан иборатдир.

Инқирозга қарши чоралар дастурини амалга оширишда инвестицияларни жалб этиш, аввало, ички манбаларни сафарбар этиш ҳисобидан иқтисодиётимизнинг муҳим тармоқларини жадал модернизация қилиш, техник ва технологик қайта жиҳозлаш, транспорт коммуникацияларини янада ривожлантириш ва ижтимоий инфратузилма объектларини барпо этиш ҳал қилувчи устувор йўналишга айланди.

Ўз-ўзидан аёнки, жаҳон бозорида кечаётган инқироз жараёнлари ўтган давр мобайнида мамлакатимиз иқтисодиётининг ривожланиш кўрсаткичларига таъсир кўрсатмасдан қолмади ва Ўзбекистон иқтисодиётининг 2012 йилга мўлжалланган ўсиш суръатлари ва самарадорлигини таъминлашда катта қийинчиликлар туғдириши мумкин.

“Биринчи навбатда, дунё бозорида хомашё ва тайёр маҳсулотга эҳтиёжнинг тобора пасайиб боришини ҳисобга оладиган бўлсак, бундай ҳолат мамлакатимизнинг экспорт салоҳияти ва валюта тушумига салбий таъсир кўрсатмасдан қолмайди, албатта. Шундай муаммоларга, шунингдек, ўзимиздаги мавжуд айрим мураккаблик ва қийинчиликларга қарамасдан, халқимизнинг фидокорона меҳнати эвазига эришилган 2011 йилнинг якунлари билан ҳақли равишда фахрланишимиз учун бугун барча асосларимиз бор”⁹.

Юртимиз салоҳиятининг тобора юксалиб бораётгани, сўнгги йилларда ишга туширилган янги замонавий кувватлар, ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилманинг ривож, тизимли равишда амалга оширилаётган ислохотлар ва иқтисодиётнинг эркинлаштирилиши, мамлакатимизда яратилган ниҳоятда қулай инвестиция муҳити бизга 2010 йилда қуйидаги режаларни белгилашга асос беради.

Узоқ муддатли истиқболга мўлжалланган, мамлакатимизнинг салоҳияти, қудрати ва иқтисодиётимизнинг рақобатдошлигини оширишда ҳал қилувчи аҳамият касб этадиган навбатдаги муҳим устувор йўналиш —

⁸ Мамлакатимизни модернизация қилиш ва кучли фуқаролик жамияти барпо этиш - устувор мақсадимиздир. Президент Ислом Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси. 27.01.2010. Манба: “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

⁹ “2012 йил ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади”. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг 2011 йилнинг асосий якунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. www.yurida.uz.

бу асосий етакчи соҳаларни модернизация қилиш, техник ва технологик янгилаш, транспорт ва инфратузилмакоммуникацияларини ривожлантиришга қаратилган стратегик аҳамиятга молик лойиҳаларни амалга ошириш учун фаол инвестиция сиёсатини олиб боришдан иборат¹⁰.

Шу ўринда хусусий мулкнинг ҳуқуқ ва ҳимоясини мустаҳкамлашимиз, ҳар қайси хусусий мулкдор қонуний йўл билан қўлга киритган ёки яратган ўз мулкнинг дахлсизлигига асло шубҳа қилмаслигини таъминлайдиган ишончли қафолатлар тизимини яратишимиз зарур. Ҳар бир тадбиркор аввало шуни аниқ-равшан билиб олиши керакки, давлат хусусий мулкдор ҳуқуқларининг ҳимоячисидир. Шунинг учун ҳам тадбиркорлар ўз бизнесига бежавотир инвестиция киритиши, ишлаб чиқариш фаолиятини кенгайтириши, маҳсулот ҳажми ва олаётган даромадини кўпайтириши, ўз мулкига ўзи эгаллик қилиши, фойдаланиши, тасарруф этиши лозим. Айтиш мумкин, шу мақсадда бозор иқтисодиётининг негизи ҳисобланган хусусий мулкка нисбатан давлат томонидан берилаётган асосий қафолатларни мустаҳкамлашга қаратилган "Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг қафолатлари тўғрисида"ги қонунни ишлаб чиқиш ва қабул қилиш зарур.

Шунингдек, бошқарув тизимини такомиллаштириш, ортиқча бюрократик тўсиқларни бартараф этиш мақсадида "Тадбиркорлик фаолияти соҳасида рухсат бериш тартиб-қоидалари тўғрисида"ги қонунни ишлаб чиқиш ва қабул қилиш муҳим аҳамият касб этади. Бунда тадбиркорлик фаолиятини юритиш учун зарур бўлган рухсат бериш тартиб-қоидаларининг қатъий чекланган рўйхати ва турларини аниқ белгилаб қўйиш, қонунда назарда тутилмаган ортиқча рухсатнома ва рухсат бериш тартиб-қоидаларининг янги турлари киритилишини қонун билан кескин тақиқлаш зарур¹¹.

Бугунги кунда кичик бизнес ва тадбиркорликни кенгайтириш учун бизнеснинг янги ташкилий-ҳуқуқий шакли сифатида оилавий бизнесни қонуний белгилаб қўйиш вақти келди. Мамлакатимизда бизнесни ташкил қилишнинг ушбу шакли бизнесни юритишда юзага келган миллий анъаналаримизга, хўжалик юритиш фаолиятининг мавжуд ҳолатига тўла мос келади. Бундай бизнесни ташкил қилишнинг қонунчилик базаси яратилса, оилавий бизнеснинг ҳуқуқий қафолатларини кучайтириш, иқтисодиётнинг турли соҳаларида унинг жадал ва кенг ривожланиши ва янги иш ўринларининг очилишига шароит туғилади.

Кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликнинг мамлакатимиз тараққиётида, авваламбор, халқимиз учун муносиб ҳаёт барпо этиш, олдимизда турган мураккаб ва масъулиятли вазифаларни амалга ошириш борасида қандай ҳал қилувчи ўрин ва таъсирга эга бўлиб бораётганига бугун амалий ҳаётимизда ҳар қадамда гувоҳ бўлмоқдамиз. Ва бу соҳа эртанги кунимиз, истиқболимизнинг ҳақиқатан ҳам мустаҳкам пойдеворига айланиб, янада ривожланиб бориши аниқ ва муқаррардир¹².

¹⁰ Каримов И.А. Асосий вазифамиз Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. 2009 йилнинг ялпи якунлари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маъруза, 2010 йил 29 январь. Манба: "NORMA" Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

¹¹ Каримов И.А. "Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси". –Т.: "Ўзбекистон" 2010. Манба: "NORMA" Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

¹² Каримов И.А. Бизнинг йўлимиз – демократик ислохотларни чуқурлаштириш ва модернизация жараёнларини изчил давом эттириш йўлидир. Ўзбекистон Республикаси

1.2. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлашнинг фуқаролик ҳуқуқий жиҳатлари

Иқтисодий ислохотларни амалга оширишда асосий белгиланган вазифалардан бири бозор иқтисодиётининг ҳуқуқий негизини яратиш ҳисобланган. Бу тўғрисида Ўзбекистон Республикаси Президенти И.Каримов ўзининг «Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида» деб номлаган асарида чуқур мулоҳазаларни ўртага ташлаган. Жумладан асарда «Биринчи босқич бутун иқтисодий тизимнинг ҳуқуқий шакллантириш ва мустаҳкамлашга, эскича фикрлаш тарзларини онгимиздан чиқариб ташлашга қаратилган эди. Бу босқичда янги тузум учун ишончли пойдевор яратиш вазифасини қўйилди ва ҳал қилинади¹³» дейилади.

Мустаҳкам ҳуқуқий негиз бўлгандагина ўзини оқламаган эски тизимни тўла ишонч билан қайта куриш, маданий бозор иқтисодиётга эга бўлган янги жамият куриш мумкин. Ҳозир мутлақо янги асосий - иқтисодий ва ҳуқуқий муносабатларни акс эттирувчи янги қонунлар мажмуигина биз барпо этаётган ёш ижтимоий бинога барқарорлик, демократик характер бахш этувчи омил бўлиб хизмат қилади. «Шу сабабли биринчи босқичда биз ислохотларнинг ўз ҳуқуқий негизини яратишга асосий эътиборини қаратиб келдик¹⁴» дейди И.Каримов. Ҳозирги вақтда иқтисодиёт соҳасига тегишли бўлган, иқтисодий муносабатлар шакллантиришнинг ҳуқуқий негизини барпо этадиган юзлаб қонун ҳужжатлари қабул қилинди.

Ислохотларнинг ҳуқуқий негизларини яратиш, давлатни бошқариш қоидаларини тартибга солувчи қонунлар қабул қилиш босқичида «Ўзбекистон Республикаси Давлат мустақиллигининг асослари тўғрисида»ги қонуни, «Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси тўғрисида»ги қонун, «Фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органлари тўғрисида»ги қонунлар қабул қилинган бўлса, кейинроқ Мулкчилик тўғрисида, Ер тўғрисида, Хусусийлаштириш тўғрисида, Ижара тўғрисида, Банк ва банк фаолияти тўғрисида, Пул тизими тўғрисида, Суғурта тўғрисида, Биржалар ва биржа фаолияти тўғрисида Гаров тўғрисида, Хўжалик процессуал кодекси, Фуқаролик процессуал кодекси, Фуқаролик кодекси ва бошқа қонунлар қабул қилиндики, мен ўз тадқиқот ишимни ёзишда ушбу қонунлардан оқилона фойдаланишни мақсад қилдим. «Қабул қилинган норматив ҳуқуқий ҳужжатларни муваффақият билан ҳаётга тадбиқ этиш кўп жиҳатдан янгича ҳуқуқий онгни, ҳуқуқий маданиятни шакллантириш билан боғлиқ. Ҳуқуқий маданият даражаси қабул қилинган қонунлар сони билан эмас, балки уларнинг бажарилиши билан белгиланиши яхши маълум. Қонунга амал қилган ҳолда яшаш ва меҳнат қилишни ўрганишимиз, ўз ҳуқуқ ва эркинликларимизни қонун орқали ҳимоялашни, ўз мажбуриятларимизни оғишмай бажаришни ўрганиб олишимиз керак¹⁵» - дейди йўлбошчимиз И. А. Каримов ўз мулоҳазасида.

Мажбуриятларнинг лозим даражада бажарилиши – бу одатда юз берадиган нормал ҳолатлардан иборат. Бозор иқтисодиёти шароитида

Конституциясининг 19 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси. 07.12.2011й. Манба: “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.

¹³ Каримов И.А. Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. –Т.: «Ўзбекистон», 1995. –Б. 16.

¹⁴ Каримов И.А. Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. –Т.: «Ўзбекистон», 1995. –Б. 16.

¹⁵ Каримов И.А. Ўзбекистон буюк келажак сари. –Т.: «Ўзбекистон», 1998. –Б. 67.

шартномалар ва бошқа асослардан келиб чиқадиган мажбуриятлар кўпчилик ҳолатларда ихтиёрий бажарилади. Мажбуриятларнинг бундай равишда бажарилиши учун нафақат унинг иштирокчилари, шунингдек бошқа барча шахслар ва умуман олганда давлат ҳам манфаатдор.

Шартнома мажбуриятларининг лозим даражада бажарилиши аҳолини керакли бўлган товарлар билан узлуксиз таъминлаш, саноат ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқарилишининг бир маромда ривожланиши, турли объектларнинг ўз вақтида қурилиши, кишиларнинг маданий-маиший эҳтиёжларини тўла-тўқис таъминлашни амалга ошириш учун имконият яратди.

Мажбуриятларнинг лозим даражада бажарилиши учун давлатнинг ўзи ҳар томонлама манфаатдор. Чунки мажбуриятларнинг бундай даражада бажарилиши бозор муносабатларининг фаол ҳаракатда бўлишига ва тадбиркорлик фаолиятдан ундириладиган солиқлар ҳисобига давлат бюджетига маблағлар тушумига ёрдам беради.

Тадбиркорлик фаолияти соҳасида шартнома мажбуриятларининг лозим даражада бажарилиши қанчалик аҳамиятга эга эканлиги ҳисобга олинган ҳолда фуқаролик қонун ҳужжатларида мажбуриятларнинг бундай даражада бажарилишини таъминлаш учун лозим бўлган маълум чоралардан фойдаланиш зарурлиги назарда тутилади. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш учун зарур бўлган тегишли ҳуқуқий воситалар шартнома билан ҳам назарда тутилган бўлиши мумкин.

Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлашга қаратилган ҳуқуқий воситалар мажбурият бажарилмаганлиги ёки лозим даражада бажарилмаганлиги учун қўлланиладиган жавобгарликдан фарқланади. Қонунга асосан қарздорнинг мажбуриятни бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги туфайли кредиторга етказилган зарарни тўлашга мажбур бўлиши шартнома бузилганлиги учун қўлланиладиган жавобгарлик ҳисобланади (ФКнинг 324-соддаси 1-қисми).

Мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш билан боғлиқ ҳуқуқий воситалар қонунда, шунингдек шартнома тарафларининг келишуви билан қўшимча (акцессор) мажбурият сифатида назарда тутилади. Бундай қўшимча мажбуриятдан асосий мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш учун фойдаланилади. Бунинг учун асосий мажбуриятнинг бажарилмаслиги ёки лозим даражада бажарилмаганлиги натижасида зарар етказилган бўлиши ёки бўлмаслигини инобатга олиш шарт эмас. Масалан, олди-сотди шартномаси бўйича асосий мажбурият бўлиб, сотувчининг товарни сотиб олувчига топшириши, сотиб олувчининг эса товарни қабул қилиб олиши ва унинг учун тегишли пул суммасини тўлаши ҳисобланади. Ушбу асосий мажбуриятнинг бажарилишини таъминловчи қўшимча мажбурият бўлиб, шартнома тарафларининг ўз зиммаларида бўлган мажбуриятларининг бажармаганлиги (товар белгиланган муддатда етказиб берилмаганлиги миқдори, ассортиментни бўйича талабга жавоб бермаслиги ёки сотиб олувчи томонидан унинг ўз вақтида қабул қилиб олинмаслиги ёки қабул қилишдан бош тортиши, товар учун тегишли пул суммасини тўламаслиги) учун қонун ёки шартнома билан белгиланган неустойкани тўлаш мажбурияти ҳисобланади.

Демак, мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш деб, асосий мажбуриятнинг бажарилишини амалга оширишга қаратилган қонун ҳужжатларида ёки шартномада назарда тутилган қўшимча мажбуриятга айтилади.

Қўшимча мажбуриятлар асосий мажбуриятнинг бажарилишини таъминлашга хизмат қилувчи усуллардан ташкил топади. Улар қарздорни асосий мажбуриятни бажаришга мажбур қилувчи ва у бажарилмаган тақдирда кредиторнинг талабларини қаноатлантирувчи ҳуқуқий восита (чора)лардан ҳисобланади¹⁶.

Мажбуриятнинг бажарилишини таъминловчи усуллар биринчи галда кредитор манфаатини кўзлаб ўрнатади. Масалан, агар мажбуриятнинг бажарилиши қарздорга томонидан тегишли бўлган мол-мулкни ушлаб қолиш мажбурияти билан таъминланган бўлса, қарздорга ёки қарздор томонидан кўрсатилган шахсга топшириши лозим бўлган мол-мулкни сақлаётган кредитор ушбу мол-мулк ҳақини ёки у билан боғлиқ чиқимлар ва бошқа зарарни кредиторга тўлаш мажбуриятлари қарздор томонидан муддатида бажарилмаган тақдирда уни тегишли мажбурият бажарилгунга қадар ушлаб қолишга ҳақли (ФКнинг 290-моддаси 1-қисми). Кредиторнинг манфаати кафиллик шартномаси бўйича ҳам таъминланади. Кафил бошқа шахс томонидан ўз мажбуриятини тўла ёки қисман бажариши учун унинг кредитори олдида жавоб бериш мажбуриятини ўз зиммасига олади (ФКнинг 292-моддаси 1-қисми). Қарздор кафиллик билан таъминланган мажбуриятни бажармаган ёки лозим даражада бажармаган тақдирда кафил ва қарздор кредитор олдида солидар жавоб берадилар, башарти, қонунда ёки кафиллик шартномасида кафилнинг субсидиар жавобгар бўлиши назарда тутилган бўлмаса.

Амалдаги қонунчиликка мувофиқ мажбуриятнинг бажарилиши неустойка, гаров, қарздорнинг мол-мулкни ушлаб қолиш, кафиллик, кафолат, закатлат ҳамда қонун ҳужжатлари ва шартномада назарда тутилган бошқа усуллар билан таъминланиши мумкин (ФКнинг 259-моддаси). Қарздорнинг мол-мулкни ушлаб қолиш ва кафолат амалдаги ФКга киритилган янги усуллардан ҳисобланади. Кафолат илгари амалда бўлган ГК нормаларидан фарқли ўлароқ мажбуриятнинг бажарилишини таъминловчи мустақил усуллардан бири сифатида тан олинади. Мажбуриятнинг бажарилишини таъминловчи усуллар рўйхатини тўла-тўқис деб бўлмайди. Мажбуриятлар қонун ҳужжатлари ва шартномада назарда тутилган бошқа усуллар билан ҳам таъминланиши мумкин. Бундай усуллар сифатида, масалан, низоли пул суммасини учинчи шахс депозитига қўйиш чораси ҳам қўлланилиши мумкин.

Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш усуллари ҳам қонун, ҳам шартнома билан белгиланиши мумкин. Уларнинг барчаси битта мақсадга қаратилган бўлиши билан бирга, турли механизм ва йўналишда амалга оширилиши фараз қилинади. Шунинг билан бирга битта мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш бўйича бир неча усулларнинг биргаликда қўлланиши ҳам мумкин. Масалан, неустойка билан таъминланган мажбуриятга нисбатан гаров ва закатлат қўлланиши ҳам мумкин. Шунинг билан бирга бажарилиши керак бўлган асосий мажбуриятнинг мазмуни нимадан иборат бўлишига қараб, унинг бажарилишини таъминлаш усуллари жавобгарлик чорасига тегишли ёки ундай бўлмаслиги ҳам мумкин. Масалан, неустойка мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш усуллари ва шунингдек фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик чорасидан ҳам иборат бўлиши мумкин, лекин гаров, кафиллик, кафолат жавобгарлик чораси бўлиб ҳисобланмайди.

¹⁶ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. I қисм. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2009. –Б. 287.

Қоида бўйича таъминловчи мажбурият билан асосий мажбуриятнинг тарафлари бир бирига мос келади. Таъминловчи мажбурият эса асосий мажбуриятга нисбатан қўшимча мажбурият ҳисобланади. Шунинг билан бирга таъминловчи мажбурият бўйича ҳуқуқий муносабатлар асосий мажбуриятнинг мазмунига нисбатан унинг ҳақиқий эканлигига қандай тарзда бўлмасин таъсир ўтказа олмайди. Агар қандайдир сабабларга кўра таъминловчи мажбурият, масалан, унинг шаклига риоя қилмаслик (асосий мажбуриятнинг ўзида ёзма равишда), махсус (қўшимча келишув асосида белгиланмаслик), шунингдек нотариал гувоҳлантирилмаганлиги (масалан, гаров, кафолат) туфайли ҳақиқий эмас деб топилса, бундай ҳолатлар асосий маж-буриятнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгартирмайди, у ўз кучида сақланади.

Қўшимча мажбурият (акцессор)нинг тақдири асосий мажбуриятга бевосита боғлиқ. Қўшимча мажбуриятнинг вужудга келиши, ҳаракатда бўлиш даври ва унинг бекор бўлиши асосий мажбурият билан белгиланади ва унга боғлиқ. Бундай боғлиқ бўлиши, биринчидан, қўшимча мажбурият тўғрисида тузилган келишувнинг ҳақиқий эмаслиги асосий мажбуриятнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келмайди, иккинчидан, асосий мажбуриятнинг ҳақиқий эмас деб тан олинishi унинг бажарилишини таъминловчи қўшимча мажбуриятни ҳам ҳақиқий эмаслигига олиб келади (кафолат бундан мустасно)¹⁷.

Умумий қоидага биноан асосий мажбурият қўшимча мажбурият тақдирига қуйидаги усуллар воситасида таъсир этади:

а) асосий мажбуриятнинг бекор бўлиши қўшимча (таъминловчи мажбуриятнинг бекор бўлишига олиб келади. Масалан, гаров билан таъминланган мажбурият бекор бўлганда гаров ҳам бекор бўлади (ФКнинг 283-моддаси 1-қисми); кафиллик билан таъминланган мажбурият бекор бўлгач кафиллик ҳам бекор бўлади (ФКнинг 298-моддаси 1-қисми). Кафолат ушбу қоидадан мустасно, унинг тақдири асосий мажбурият билан боғлиқ эмас. ФКнинг 301-моддасига мувофиқ кафилнинг бенефициар олдидаги кафолатда назарда тутилган мажбурияти улар ўртасидаги муносабатларда бажарилишини таъминлаш учун шу кафолат берилган асосий мажбуриятга, гарчи кафолатда ушбу мажбуриятга ҳавола қилинган бўлса-да, боғлиқ эмас;

б) асосий мажбуриятни қандай даражада бажарилган бўлиши кредиторнинг розилиги билан қўшимча (таъминловчи) мажбуриятнинг миқдорий кўрсаткичларини камайтиришга сабаб бўлиши мумкин. Масалан, гаровга қўйилган муомаладаги товарлар қийматининг камайишига гаров билан таъминланган мажбуриятнинг бажарилган қисмига мос келадиган даражада йўл қўйилади (ФКнинг 288-моддаси 2-қисми); агар тўланиши лозим бўлган неустойка кредиторнинг маж-буриятини бузиш оқибатларига номутаносиблиги кўриниб турса, суд неустойкани камайтиришга ҳақли (ФКнинг 326-моддаси 1-қисми);

в) асосий мажбуриятнинг ҳақиқий эмаслиги унинг бажарилишини таъминлайдиган мажбуриятнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади (ФКнинг 259-моддаси 3-қисми). Бундай мажбуриятларга нисбатан битимларнинг ҳақиқий эмаслиги тўғрисидаги умумий қоидалар қўлланилади.

Энди мажбуриятнинг бажарилишини таъминлашнинг алоҳида усули сифатида гаровни кўриб чиқамиз.

¹⁷ Раҳмонқулов Х. Мажбурият ҳуқуқи. (Умумий қоидалар): Дарслик. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2005. –Б. 8-9.

2-боб. Мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш усули сифатида гаровнинг фуқаролик ҳуқуқий тавсифи

Фуқаролик ҳуқуқи соҳасида гаров икки хил, яъни айни пайтда мажбуриятларни бажарилишини таъминлаш усули сифатида ва ашёвий ҳуқуқ тури сифатида функцияларни бажаради.

Маълумки, мулкдор ҳар доим ўз мол-мулкига нисбатан шахсан ўзи барча ваколатларини амалга ошириш имкониятига эга бўлавермайди. Баъзи ҳолларда объектив сабабларга кўра (масалан, давлат мулкни идора қилишда) ёхуд мулкдорнинг вояга етмаганлиги, мулкни шахсан ўзи бошқариш ҳуқуқидан фойдаланиш имкониятига эга эмаслиги ва бошқалар сабабли мол-мулк бошқа шахслар ихтиёрига вақтинчаликка топширилиши мумкин. Ана шундай ҳолларда мулкдор бўлмаган шахс бошқаларнинг мол-мулкига эгалик қилиши, фойдаланиши ва мулкдор рухсат берган доирада тасарруф қилиши ашёвий ҳуқуқлар орқали амалга оширилади. Бинобарин, ашёвий ҳуқуқлар мулкдорнинг розилиги билан унинг мол-мулкни бошқа шахслар томонидан эгаллаш, фойдаланиш тартибини белгиловчи ҳуқуқий воситалар сифатида тузилиши мумкин.

Ашёвий ҳуқуқлар - чегараланган характер ва таркибга эга бўлиши, мулкӣ ҳуқуқлардан келиб чиқиб, унга боғлиқ бўлиши, мутлақ тартибда ҳимоя қилиниши каби хусусиятлари билан характерланади¹⁸.

Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига асосан ашёвий ҳуқуқларнинг қуйидаги турлари мавжуд:

- хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи;
- мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи;
- ер участкасига доимий эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи;
- сервитут ҳуқуқи;
- гаров.

Фуқаролик ҳуқуқларини амалга оширишда ҳар бир ҳуқуқ соҳиби (ҳуқуқдор шахс) ўзига тегишли ҳуқуқларни ўз хоҳиш-иродасига асосланади. Бу эса ўз навбатида, субъектив ҳуқуқ билан боғлиқ барча масалалар, шу жумладан, уларни амалга ошириш ҳажми ва усуллари, шунингдек субъектив ҳуқуқдан воз кечиш, ҳуқуқларни бошқа шахсга ўтказиш ҳуқуқ соҳибининг эркига кўра ҳал этилишини билдиради¹⁹.

Гаров ҳам ашёвий ҳуқуқ тури ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 264-моддасида кўрсатилганидек, бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши гаров ҳисобланади.

Гаров туфайли гаров билан таъминланган мажбурият бўйича кредитор (гаровга олувчи) қарздор томонидан бу мажбурият бажарилмаган тақдирда, гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматидан ушбу мол-мулк эгаси бўлган шахс (гаровга қўювчи) нинг бошқа кредиторларига нисбатан ўз талабини имтиёзли қаноатлантирилишига ҳақли бўлади.

ФКнинг 264-моддасида кўрсатилган субъектив ҳуқуқ гаров ҳуқуқи бўлиб, мулкни гаровга берган шахс – гаровга қўювчи ва мулкни олган шахс эса – гаровга олувчи деб аталади. Мулкни гаровга қўювчи шахс қарздорнинг ўзи ҳам, шунингдек учинчи бир шахс ҳам бўлиши мумкин.

ФКнинг 266-моддасида кўрсатилганидек, гаровга қўювчи гаровга қўйилаётган мулкнинг эгаси бўлиши лозим. Башарти, қонун ёки шартномада

¹⁸ Гражданское право. //Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. -М.: ТЕИС. 1996. -312-317 б.

¹⁹ Гражданское право: Учеб.: В 3 т. Т.1. -6-е изд. .перераб. Г75 и доп./Н. Д. Егоров, И. В. Елисеев и др.; Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой.-М.: ТК Велби, Изд-во Проспект.2003. -315 с.

бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдорнинг розилигисиз ашёвий ҳуқуқни гаровга қўйишга йўл қўйилади.

Гаровнинг моҳияти шундаки, мажбурият қарздор томонидан ижро этилмаганида, кредитор ўзининг талабини гаровга қўйилган мулк ҳисобидан биринчи навбатда қондириш имкониятига эга бўлади.

Кредиторнинг талаблари қондирилгандан сўнггина гаровга қўйилган мулкни сотишдан ҳосил қилинган суммадан қолганини бошқа кредиторларнинг талабларини қондириш учун сарфланиши мумкин.

Гаров нарсаси ҳар қандай мол-мулк, ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар (талаблар) бўлиши мумкин, аммо бундан ФКнинг 267-модда-сида, шунингдек Ўзбекистон Республикасининг Гаров тўғрисидаги қонуни²⁰да назарда тутилган ашёлар мустаснодир.

Муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талаблар, хусусан, ҳаёти ва соғлиғига етказилган зарарни қоплаш ҳақидаги талаблар, алиментлар ҳақидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга бериш қонун билан ман этилган бошқа талаблар гаров нарсаси бўла олмайди. Тарихий, маданий ёки ўзгача қимматбаҳолиги туфайли ёхуд давлат хавфсизлиги нуқтаи-назаридан гаров қўлланилиши мумкин бўлмаган объектлар рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгилаб қўйилади. Ундирув қаратилиши мумкин бўлган фуқароларнинг айрим турдаги мол-мулкни гаровга қўйиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ман этилиши ёки тикланиши мумкин.

Одатда, фақат кредиторнинг ҳақиқий талабигина гаров билан таъминланиши мумкин. Демак, агар шартнома ҳақиқий эмас деб топилса, у ҳолда гаров тўғрисидаги шартнома ҳам ҳақиқий саналмайди. Агар қонун ёки шартномада бошқача ҳол кўрсатилмаган бўлса, гаров талаби таъминланиш пайтида қандай бўлса, шу ҳажмда, жумладан, фоизларни, ижрони кечиктириб юбориш натижасида етказилган зарарнинг тўланишини, неустойкани шунингдек ундириш харажатларининг тўланишини таъминлайди.

Асосий мажбурият юзасидан кредитор бўлган шахс талаб қи-лиш ҳуқуқини бошқа шахсга топширса, у ҳолда ФКнинг 315-моддасида кўрсатилганидек, гаров ҳуқуқи ҳам янги кредиторга ўтади.

Гаровга қўйилган мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи ёки хўжалик юритиш ҳуқуқи мулкни гаровга берган шахсдан бошқа шахсга ўтганида ҳам гаров ҳуқуқи ўз кучини сақлаб қолади. Бинобарин, гаров сакловчи шахс – кредитор гаровга қўйилган мулкнинг эгаси ёки уни бошқарувчи субъект бошқа шахс бўлганида ҳам ўз ҳуқуқини гаровга қўйилган мулк ҳисобидан ундиришга ҳақли. Масалан, банкдан қарздор бўлган фуқаро олинган ссуда ҳисобига қурилган уй-жойни сотса, банк уй-жойни гаровга олган шахс сифатида мазкур уй-жой ҳисобидан ўз ҳақини янги эгадан ҳам ундириб олиши мумкин²¹.

Гаров ҳуқуқи шартнома ёки қонунга биноан вужудга келади. Гаров ҳуқуқи қонунда фақат норматив ҳужжатда махсус кўрсатма бўлганидагина вужудга келади. Кўпчилик ҳолларда мажбурият бирон-бир мулкни гаровга қўйиш тўғрисида шартнома тузиш йўли билан таъминланади.

ФКнинг 265-моддасига асосан гаровнинг қуйидаги турлари мавжуд:

- а) закатлат (бунда гаров нарсаси гаровга олувчида сақланади);
- б) ипотека (бунда кўчмас мол-мулк гаровга олинади);

²⁰ Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси. 1998 йил. 5-6-сон. 98-модда. Ўзбекистоннинг янги қонунлари. 19-сон. –Т.: Адолат. 1998.

²¹ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. (1-қисм). –Т.: ТДЮИ. 2009. 300-б

в) мулкӣ ҳуқуқларни гаровга олиш.

ФКнинг 269-моддасига асосан агар шартномада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, гаровга қўйилган мол-мулк гаровга қўювчида қолади. Ипотека белгиланган мол-мулк, шунингдек гаров-га қўйилган муомаладаги товар ҳам гаровга олувчига топширил-майди.

Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида”ги қонунининг 38-моддасига асосан, ер билан боғлиқ мол-мулклар – бинолар, иншоот, квартирали уйлардаги квартиралар, корхоналар, бошқа мулкӣ мажмуалар, юридик ва жисмоний шахслар мулкида бўлган савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари, шунингдек турар жой хоналари улар жойлашган ер участкалари билан бирга, қонун ҳужжатлари билан кўчмас мулк сирасига киритилган бошқа мол-мулк ҳамда ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар ипотека нарсаси бўлиши мумкин.

Гаровга қўйилган мол-мулкдан фойдаланиш натижасида олинган ҳосил маҳсулот ва даромадга гаров ҳуқуқи шартномада назарда тутилган ҳолларда жорий қилинади.

Гаров нарсаси гаровга олувчи томонидан қулфланган ва муҳрланган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилиши мумкин.

Гаров нарсаси гаровга қўйилганлигини билдирувчи белгилар қўйилган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилган гаров – қатъий гаров ҳисобланади.

Қимматли қоғоз билан тасдиқланган мулкӣ ҳуқуқ гаровга қўйилганида, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаровга олувчида ёки нотариус депозитига топширилади²².

Гаровга қўйилган мулк, уй-жойлардан бошқалари, агар қонун ёки шартнома билан бошқача ҳол белгиланмаган бўлса, гаровга олувчи ихтиёрига бериб қўйилади. Бундай топшириш ҳўжалик муносабатларида барча ҳолларда ҳам мақсадга мувофиқ бўлмайди, чунки қарздор гаровга қўйилган мулкдан фойдаланиш имкониятини йўқотади ва унинг манфаатларини жиддий равишда бузишга олиб келади.

Тарафларнинг ўзаро келишувлари бўйича гаровга қўйилган мулк қарздорнинг ўзида ҳам қолдирилиши мумкин. Баъзи ҳолларда гаровга қўйилган мулкни қарздор ихтиёрида қолдириш қонунда назарда тутилган бўлади. Масалан, муомалада бўлган товарларнинг гаровга олинишида ёки ишланишда бўлган маҳсулотларнинг гаровга қўйилишида гаров нарсаси бўлган мулк қарздорнинг ўзида қолдирилади. Гаровнинг баъзи турлари бўйича ашёларни гаровга берувчи қўлида қолдирилишига қўй қўйилмайди. Масалан, ашёларни ломбардда гаровга қўйишда ашёлар, албатта, ломбард ихтиёрида бўлади.

Гаровга олувчилар гаровга қўйилган мулкни тегишли равишда сақлашга мажбур. Гаровга олувчи гаровга қўйилган мулкнинг йўқолиши ёки бузилиши ўзининг айби билан бўлмаганлигини исботламаса – ўзига топширилган мулкнинг сақланмаганлиги учун жавобгар бўлади.

Агар қонун ёки шартнома билан бошқача ҳол белгиланмаган бўлса, гаровга олувчи гаровга қўйилган мулкдан фойдаланишга ҳақли эмас. Агар гаровга олинган мулкни сақлаб турган шахс, яъни мулкни гаровга олувчи уни йўқотса ёки унинг қўлидан ўғирлаб кетилган бўлса ёки бошқа йўл билан унинг ихтиёридан ташқарига чиқиб кетган ҳолда гаровга олган шахс гаров нарсасини ҳар қандай эгалловчидан, шу жумладан, эгасидан ҳам талаб қилиб олишга ҳақли бўлади.

²² Ҳ.Раҳмонкулов. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига умумий тавсиф ва шарҳлар . Т., «Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси». 1997.

Агар ашё гаровга шахсинг эгаллашидан унинг ихтиёри бўйича қўлидан кетган бўлса, бу ҳолда у мазкур мулкни инсофли эгалловчидан талаб қилиб ололмайди.

Агар гаровга олган шахс қўлида қолдирилган мулк бошқа бир шахсга текинга ўтказилган, масалан, ҳадя қилинган ёки мерос тариқасида ўтган бўлса, гаров нарсасини сақловчи, яъни мулкни гаровга олган шахс мазкур гаров нарсасини инсофли эгалловчидан талаб қилиб олишга ҳақли.

Қонунда гаров нарсасига нисбатан гаровга олувчи ва гаровга қўювчи ҳуқуқлари аниқ чегаралаб қўйилган. Шу жумладан, гаровга олувчининг ҳуқуқлари жорий қилинадиган мол-мулк ФКнинг 272-моддасида белгилаб қўйилган. Бутун корхона ёки бошқа мулкний комплекс ипотекасида гаров ҳуқуқи ипотека таркибига кирувчи мол-мулкнинг ҳаммасига, шу жумладан, талаб қилиш ҳуқуқи ва мутлақ ҳуқуқларга, шу билан бир қаторда ипотека даврида олинган ҳуқуқларга ҳам (агар қонун ёки шартномада бошқача тартиб белгиланмаган бўлса) жорий этилади. Ер участкасининг ўзини ипотекага қўйишда гаров талаби гаровга қўювчининг ушбу участкада жойлашган ёки қураётган бинолари ва иншоотларига қаратилмайди. Мабодо кейинчалик ер участкасига нисбатан ҳақ ундириш гаров талаби асосида қаратиладиган бўлса, унда жойлашган бинолардан ўз ўрнида фойдаланиш учун зарур бўлган сервитут (чекланган тарзда фойдаланиш) ҳуқуқи гаровга қўювчида сақланиб қолади.

Агар шартномада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса ёки гаровнинг моҳиятидан англашилмаса, гаровга қўювчи гаров нарсасидан унинг вазифасига кўра фойдаланишга, шу жумладан ундан ҳосил ва даромадлар олишга ҳақли (ФК, 277-модда).

Шунингдек гаровга қўювчи гаровга олувчининг розилиги билан гаров нарсасини бошқа шахсга беришга, уни ижарага ёки бепул фойдаланишга топширишга ёки бошқа усулда тасарруф этишга ҳақли. Гаровга олувчи ўзига топширилган гаров нарсасидан шартномада у гаровга бу ҳақда мунтазам ҳисобот бериб туради. Шартномага мувофиқ гаровга олувчи зиммасига асосий мажбуриятни бажариш мақсадида ёки гаровга қўювчининг манфаатини кўзлаб, гаров нарсасидан ҳосил ва даромадлар олиш бурчи юкланиши мумкин²³.

Гаровга қўйилган мол-мулкни сақлаш ва асраш мажбурияти гаров нарсаси кимда сақланаётганлигига боғлиқ бўлади. Гаров нарсаси ипотека бўлган ҳолда у йўқолиш ва шикастланиш хавфидан суғурта қилиниши ҳам лозим бўлади. ФКнинг 274-моддасига асосан гаровга қўйилган мол-мулк тўла қиймати бўйича, борди-ю, бу қиймат гаров билан таъминланган талабнинг миқдоридан ошиб кетса, бу талаб миқдоридан кам бўлмаган сумага гаровга қўювчи ҳисобидан суғурталаниши лозим.

Гаровга олувчи ва гаровга қўювчи иккинчи тарафдаги гаровга қўйилган мол-мулкнинг мавжудлигини, миқдорини, ҳолатини ва уни сақлаш шароитларини ҳужжатлар асосида амалда текширишга ҳақли.

Гаровга олувчи томонидан сақланаётган гаров нарсаси гаровга қўйилган мол-мулкнинг йўқолиши ёки шикастланиш хавфини туғдирадиган даражада қўпол суратда бузилганида гаровга қўювчи гаровни муддатидан олдин бекор қилишни талаб қилишга ҳақли.

Агар гаров тўғрисидаги шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, гаровга қўювчи қўйилган мол-мулкнинг тасодифан nobud бўлиши ёки тасодифан шикастланиши хавфини ўз зиммасига олади.

²³ И.Зокиров, О.Оқюлов, М.Баратов, Қ.Меҳмонов. Мулк ҳуқуқи. Масъул муҳаррир: ю.ф.д., проф. И.Б.Зокиров. –Т.: ТДЮИ нашриёти, 2006. 346-б

Агар гаровга олувчида гаров нарсаси сақланаётган бўлса, у ҳолда гаров нарсасини бутунлай ёки қисман йўқолиши ёхуд шикастланиши учун жавоб беради (агар бунда у айбдор эмаслигини исбот қилиб бера олмаса). Гаров билан таъминланган мажбурият бўйича қарздор бўлган гаровга кўювчи гаров нарсасининг йўқолиши ёки шикастланиши туфайли етказилган зарарни тўлаш тўғрисидаги талабни гаров билан таъминланган мажбуриятларни қоплаш учун ҳисобга олдиришга ҳақли.

Гаров нарсасини алмаштиришга, агар қонунда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, гаровга олувчининг розилиги билан йўл қўйилади.

Гаровга қўйиш гаров ҳақидаги шартнома билан расмийлаштирилади. Шартномада гаров нарсаси, унинг баҳоси, моҳияти, миқдори ва гаров билан таъминланадиган мажбуриятнинг бажарилиш муддати кўрсатилган бўлиши лозим. Унда гаровга қўйилган мол-мулк тарафларнинг қайси бирида эканлиги ҳам кўрсатилиши керак.

Гаров шартномаси ёзма равишда тузилиши лозим. Ипотека ҳақидаги шартнома, шунингдек нотариал тасдиқланиши керак бўлган шартномага мувофиқ олинадиган мажбуриятларни таъминлаш юзасидан кўчар мол-мулкни ёки мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни гаровга қўйиш тўғрисидаги шартнома нотариал тасдиқланиши шарт. Бундан ташқари, гаров шартномаси қийматига қараб тегишли адлия органларида рўйхатдан ўтказилиши лозим.

Гаров шартномаси шакли, уни тасдиқлаш ва давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги талабларга риоя қилинмай тузилганда мутлақо ҳақиқий ҳисобланмайди.

ФКнинг 278-модда, 1-қисмида кўрсатилганидек, гаровга олувчи ўз ихтиёрида бўлган ёки бўлиши лозим бўлган гаровга қўйилган мол-мулкни бошқа шахснинг қонунсиз эгаллашидан талаб қилиб олишга ҳақли (ФК, 228, 229, 230, 232-моддалар).

Гаров билан таъминланган мажбурият қарздор томонидан бажарилганда, гаровга қўйилган мулк суднинг, хўжалик судининг қарорига асосан сотилади ва тушган сумма ҳисобидан биринчи навбатда, бошқа шахслардан олдин кредиторнинг талаблари қонди-рилади.

Гаровга қўйилган мулк давлат ва кооператив дўкон орқали сотилади. Гаровга қўйилган уй-жойлар эса – суд ижрочилари томонидан очик савдо билан сотилади.

Агар гаровга қўйилган мулкни сотишдан тушган сумма мулкни гаровга олган шахс (кредитор)нинг талабларини қондириш учун етарли бўлмаса, у ҳолда кредитор, агар қонун ёки шартномада бошқача кўрсатмалар бўлмаса, етишмаган суммани қарздорнинг бошқа мулки ҳисобидан олишга ҳақли бўлади. Кредиторнинг ўз ҳақини қарздорнинг бошқа мулқидан олишга бўлган ҳуқуқи гаров ҳуқуқидан эмас, асосий мажбуриятдан келиб чиқади. Бу ҳолда қарздорнинг бошқа мулки ҳисобидан ўз ҳақини ундиришда бошқа шахсларга нисбатан устунлик ҳуқуқига эга бўлмайди.

Мулкни гаровга олган шахснинг ўз талабларини гаровга қўйил-ган мулк ҳисобидан ундиришда устунлик ҳуқуқига эга бўлишлиги баъзи ҳолларда чекланиши мумкин. Жумладан, ФКнинг 26, 56-моддаларига мувофиқ, гаровга олган шахс талабларнинг қондири-лишига қадар гаровга қўйилган мулкни сотиш натижасида тушган суммадан алиментларнинг ундирилиши, ходимларнинг меҳнатга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган талаблари, ўзгаларнинг ҳаётига ёки соғлиғига зарар етказиш,

шунингдек муаллифлик шартномалари бўйича мукофот тўлаш тўғрисидаги талаблар биринчи навбатда қондирилиши лозим.

Гаров ҳуқуқи уй-жойларга нисбатан шартноманинг давлат рўйхатидан ўтказилиши пайтида, бошқа мулкка нисбатан эса, бу мулкни гаровга олувчига топширилиши пайтидан, агар у қонун ёки шартнома бўйича топширилиши лозим бўлмаса, шартноманинг тузилиш пайтидан эътиборан вужудга келади.

Гаров ҳуқуқининг бекор бўлиши ҳоллари ФКнинг 283-моддасида кўрсатилади. Унда айтилишича, гаров ҳуқуқи қуйидаги ҳолларда, яъни,:

- гаров билан таъминланган мажбурият бекор бўлганда;
- гаровга қўйилган ашё нобуд бўлганида ёки гаровга қўйилган ҳуқук бекор бўлганида;
- гаровга қўювчи гаров нарсасини алмаштирмаса;
- гаровга олувчи гаровга қўйилган мол-мулкнинг йўқолиш ёки шикастланиш хавфини туғдирадиган даражада қўпол суратда бу-зишларда гаровга қўйилган мол-мулк ким ошди савдосида сотилган ёхуд сотиш мумкин бўлмаган тақдирда бекор бўлади. Ипотека бекор бўлгани ҳақида ипотека тўғрисидаги шартнома рўйхатга олинган реестрга белги қўйилиши керак.

Гаровнинг бир неча турлари мавжуд, жумладан, ипотека гарови банклар томонидан турли мақсадлар учун қарзлар беришда, фуқароларга яқка тартибда уй-жой қуриш учун қарз берилишида, ломбардлар томонидан фуқароларга қарз берилишида қўлланилади. Банклар томонидан ташкилотларга ҳар хил мақсадлар учун бериладиган қарзлар мазкур ташкилотларнинг товарлари ва бошқа моддий бойликларнинг тўла гаровга қўйилиши билан таъминланади. Чунончи, қишлоқ хўжалик маҳсулотларини тайёрлаш мақсадида аванс учун, шунингдек қишлоқ хўжалигида мавсумий ишларнинг харажатлари учун бериладиган қарзлар тайёрланган маҳсулотларнинг хўжалик ташкилотлари ихтиёрига ўтиши билан гаров нарсаси сифатида қарзларни таъминлашга қаратилади. Банк томонидан гаров бараварига кредитларнинг берилиши хўжалик субъектларининг ҳам, банкларнинг ҳам манфаатларига жавоб беради²⁴.

Товарлар ва бошқа моддий бойликлар гаровга қўйилишида уларга гаровга берувчи – савдо корхонаси, гаровга қўйилган ашёларнинг қиймати тегишлича банкка тўланган ёки сотилган моллар бошқа моллар билан алмаштирилган ҳолда гаровга қўйилган ашёларни сотишга ҳақли²⁵.

Ашёларни гаровга берувчи ишлаб чиқариш корхонаси ўзининг ишлаб чиқаришда хом ашё материаллари ва ярим тайёр маҳсулотларни ишлатишга, қайтадан ишлашга ҳақли бўлса ҳам, банкнинг гаров ҳуқуқи барча ашёларга нисбатан белгиланади.

Маҳсулотларни гаровга олувчига банкка гаровга қўйилган молларнинг мавжуд бўлишини ва сақланишини текшириб туриш ҳуқуқи берилади. Кредит олган қарздор ташкилот ўз мажбуриятларини бажармаганида банк ўз буйруғи билан гаровга қўйилган молларни сотишга ҳақли. Банкка гаровга қўйилган товарларни сотишдан ҳосил қилинган маблағ банкнинг гаров билан таъминланган қарзини қоплашга сарфланади.

Яқка тартибда ва кооператив уй-жой қурилиши учун банк томонидан узоқ муддатли кредитлар берилишида иморатларнинг гаровга қўйилиши махсус қоидалар билан тартибга солинади.

²⁴ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. (1-қисм). –Т.: ТДЮИ. 2006. 301-б

²⁵ Ҳ.Раҳмонкулов. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига умумий тавсиф ва шарҳлар. Т., «Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси». 1997.

Бунда уй-жой қуриш учун банклар томонидан фуқароларга бериладиган кредитлар нотариал идоралар орқали иморатларнинг гаровга қўйилиши йўли билан таъминланади.

Банкка гаровга қўйилган иморатлар то кредитлар бус-бутун тўланмагунча сотилиши ёки бошқа усулда бировга ўтказилишига йўл қўйилмайди.

Уй-жой қуриш учун фуқарога қарз беришда банк тегишли нотариал идорани хабардор қилади ва унга қанча қарз, қанча вақтга берилганини кўрсатади. Нотариал идора банкнинг хабарномасини олганидан сўнг мазкур хужжатга тақиқ тўғрисида белги қўйиб, биринчи нусхасини рўйхатдан ўтказиш учун маҳаллий давлат ҳокимияти органига юборади, иккинчи нусхаси эса – нотариал идорада сақланади.

Нотариал идорада иморатга тақиқ белгиси қўйилиши бино эгасининг иморат тўғрисида тасарруф қилиш ҳуқуқини чеклайди. Гаровга қўювчи то ўзи олган кредитни тўла миқдорда тўлаб банкнинг ижозатини олмай туриб, кредит ҳисобига қурилган иморатни сотишга ёки бошқа усулда бировга ўтказишга ҳақли эмас.

Олинган кредит бўйича қарзлар тўланмаган банк қарз пулини иморат қиймати ҳисобидан ундиришга, агар иморат қуриб тамомланмаган бўлса, қурилиш материаллари ҳисобидан ундиришга ҳақли.

Иморатларни гаровга қўйишда Фуқаролик кодексининг мулк гаровини тартибга соладиган қоидаларида баъзи хусусиятлар бор. Уй-жой қурилиш кооперациясига кредитлар бериш банк муассасалари томонидан кредитлар берилиши шаклида амалга оширилади.

Уй-жой қуриш кооперациясига кредитлар бериш қоидаларига мувофиқ кооператив ўзи олган кредитни тўла тўламагунча кредит ҳисобидан қурилган уйини бошқа ташкилотларга топширишга ҳақли эмас. Бундан ташқари, кооператив уй-жойни суғурта қилдиришга ва мазкур уй-жой нобуд бўлгани ҳолда суғурта ташкилоти томонидан бериладиган суммалар биринчи навбатда банк кредити бўйича бўлган қарзларни тўлашга сарфланади²⁶.

Гаровга қўйиладиган ашёлар ўзаро келишув бўйича баҳоланади. Ашёларнинг бундай баҳоланиши гаровга қўйилган ашёнинг нобуд бўлиши ёки бузилиши ҳолларида низо чиққан тақдирда зарур бўлади.

Гаровга олувчи (кредитор) нинг талабларини қондириш учун ундирувни қарздор гаров билан таъминланган мажбуриятларни ўзи жавобгар бўлган ҳолатларда бажармаган ёки тегишли даражада бажармаган тақдирда гаров нарсасига қаратиши мумкин.

Агар гаров билан таъминланган мажбуриятнинг қарздор томонидан бузилиши жуда арзимас бўлса ва шу туфайли гаровга олувчининг талабларининг миқдори гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматига мутлақо мос келмаса, ундирувни гаровга қўйилган мол-мулкка қаратишни рад этиш мумкин (ФК, 279-модда).

Гаровга олувчи (кредитор) нинг талаблари гаровга қўйилган кўчмас мол-мулк қийматидан суднинг қарорига мувофиқ ундирилади. Агар бунда нотариал тасдиқланган келишув мавжуд бўлса, суднинг қарорисиз ундириш амалга оширилади. Бироқ бундай келишув туфайли ҳуқуқлари бузилган шахс келишувни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақида судга даъво билан мурожаат қилишга ҳақли.

²⁶ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. (1-қисм). –Т.: ТДЮИ. 2006. 310-б

Агар гаровга қўювчининг гаровга олувчи билан келишувида бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, гаровга олувчининг талаблари гаровга қўйилган кўчар мол-мулк ҳисобидан суд қарорига мувофиқ қондирилади. Ундирув гаров нарсасига қуйидаги ҳолларда фақат суднинг қарорига мувофиқ қаратилиши мумкин:

1) гаров тўғрисида шартнома тузиш учун бошқа шахс ёки органнинг розилиги ёхуд рухсати талаб қилинганида (масалан, ашёвий ҳуқуқ гаровга қўйилганида мулкдорнинг розилиги талаб қилиниши ҳолларида);

2) гаров нарсаси жамият учун тарихий, бадий ёки ўзгача маданий аҳамиятга эга мол-мулк бўлса;

3) гаровга қўювчи йўқолган бўлса ва унинг турган жойини аниқлаш мумкин бўлмаса.

Юқорида ҳам айтганимиздек, мажбурият бўйича ҳақ ундириш гаров нарсасига қаратилган ҳолларда уни сотиш, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ким ошди савдосида сотиш йўли билан амалга оширилади.

Гаровга қўювчининг илтимосига кўра, суд ундирувни гаровга қўйилган мол-мулкка қаратиш тўғрисидаги қарорида уни ким ошди савдосида сотишни бир йилгача муддатга кечиктиришга ҳақли. Бундай кечиктириш гаров билан таъминланган мажбурият бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларига таъсир этмайди. Бинобарин, агар кечиктириш даврида кредиторнинг кўриши мумкин бўлган зарарлари ва неустойка қарздор томонидан тўланиши лозим.

Гаровга қўйилган мол-мулкни ким ошди савдосида сотишда дастлабки бошланғич баҳо, агар ундириш суд тартибида белгиланган бўлса, суд қарори билан, бошқа ҳолларда эса гаровга олувчи ва гаровга қўювчи ўртасидаги келишув асосида белгиланади.

Гаровга қўйилган мол-мулк ким ошди савдосида энг юқори баҳо таклиф қилган шахсга сотилади.

Ким ошди савдоси амалга ошмаган ҳолларда (агарда гаровга қўйилган мол-мулкка харидор чиқмаса) гаровга олувчи гаровга қўювчи билан келишиб, гаровга қўйилган мол-мулкни сотиб олишга харид нарҳини гаров билан таъминланган ўз талаблари ҳисобига ўтказишга ҳақли.

Такрорий ким ошди савдоси амалга ошмаган деб эълон қилинганида, гаровга олувчи гаров нарсасини такрорий ким ошди савдосидаги бошланғич сотиш нарҳини кўпи билан ўн фоиз камайтирган суммада баҳолаб, ўзида олиб қолишга ҳақли. Агар гаровга олувчи бу ҳуқуқдан бир ой давомида фойдаланмаса, гаров шартномаси бекор бўлади.

Агар гаровга қўйилган мол-мулкни сотишдан тушган сумма гаровга олувчининг талабини қоплашга етарли бўлмаса, у қонунда ёки шартномада бошқача кўрсатма бўлмаганида етишмаётган суммани умумий асосларда ва тартибда қарздорнинг бошқа мол-мулкдан олиш ҳуқуқига эга. Агар сотувдан тушган сумма гаровга олувчининг гаров билан таъминланган талабидан ошиб кетса, фарқ гаровга қўювчига қайтариб берилади.

Қарздор ёки учинчи шахс бўлган гаровга қўювчи гаров нарсаси сотилгунча, хоҳлаган вақтда гаров билан таъминланган мажбуриятни ёки унинг ижросини кечиктириб юборилган қисмини бажариб, ундирувни унга қаратишга ва уни сотишга барҳам бериши мумкин. Бу ҳуқуқни чеклайдиган келишув ўз-ўзидан ҳақиқий эмасдир (ФК, 281-модда).

Мол-мулкнинг гаровга қўйилиши:

– биринчидан, мол-мулкнинг доимо мавжуд бўлиши ва сақланишини таъминлайди;

– иккинчидан, кредитор бошқа шахсларга, яъни қарзларнинг бошқа кредиторларига нисбатан устунлик билан ўз талабларини қондириш имкониятига эга бўлади;

– учинчидан, мол-мулкнинг қарздор учун учинчи шахс томонидан гаровга қўйилиши қарздорга бўлган талабларнинг қондирилиши учун қўшимча манба ҳисобланади.

Ашёни гаровга олган кредитор талабларининг қондирилиши аниқ таъминланиши билан гаровнинг белгиланиши қарздорни ўз мажбуриятини ижро этишга мажбур қилади.

Қонунга кўра, ҳар қандай мажбурият ҳам гаров билан таъминланиши мумкин. Амалда гаров асосан қарз мажбуриятларининг ижро этилишини таъминлаш усули сифатида татбиқ этилади.

Фуқаролик кодексининг 289-моддасида айtilганидек, фуқаролардан шахсий истёсмолга мўлжалланган кўчар мол-мулкни қисқа муддатли кредитлар бериш учун гаровга қабул қилиш ихтисос-лашган ташкилотлар, яъни лицензияси бўлган ломбардлар томони-дан тадбиркорлик фаолияти сифатида амалга оширилиши мумкин.

Ломбардда ашёларни гаровга қўйиш ҳақидаги шартнома, ломбард томонидан гаров паттаси бериш йўли билан расмийлаш-тирилади.

ФКнинг 289-моддаси 4-қисмида кўрсатилганидек, ломбард гаровга қабул қилинган ашёларни гаровга қабул қилиш пайтида шунга ўхшаш ва шундай сифатли ашёларнинг нархларига мос баҳодаги тўлиқ суммасида ўз ҳисобидан гаровга қўювчи фойдасига суғурталаши шарт.

Ломбард гаровга қўйилган ашёлардан фойдаланишга ва уларни тасарруф этишга ҳақли эмас. Ломбард ашёларнинг йўқолиши ёки шикастланиши енгиб бўлмас куч оқибатида юз берганлигини исботлай олмаса, гаровга қўйилган ашёларнинг йўқолганлиги ёки шикастланганлиги учун жавобгар бўлади.

Агар ломбардда ашёлар гарови билан таъминланган кредит суммаси белгиланган муддатда қайтариб берилмаса, ломбард нотариуснинг ижро ёзуви асосида имтиёзли бир ойлик муддат ўтганидан кейин гаровга қўйган мол-мулкни сотиш учун белгилаб қўйилган тартибда мол-мулкни сотишга ҳақли. Гаровга қўйилган мол-мулкни сотишдан тушган сумма талабларни тўлиқ қаноатланти-риш учун етарли бўлмаса ҳам, ломбарднинг гаровга қўювчига (қарздорга) талаблари бекор бўлади (ФК, 289-модда, 7-банд).

Ломбардлар томонидан фуқароларнинг ашёларини гаровга олиб кредит бериш қоидалари қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ломбардда ашёларни гаровга қўйиш тўғрисидаги шартноманинг гаровга қўювчининг ҳуқуқлари ФК ёки бошқа қонун билан унга бериладиган ҳуқуқларга қараганда чеклаб қўядиган шартлари ўз-ўзидан ҳақиқий эмас (ФК, 289-модда, 9-банд).

Гаровга кўра қарздор гаров билан таъминланган мажбуриятни бажармаган тақдирда кредитор (гаровга олувчи) бу мажбурият бўйича ўз талаби гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматидан ушбу мол-мулк эгаси бўлган шахс (гаровга қўювчи)нинг бошқа кредиторларига қараганда имтиёзли суратда қаноатлантирилишига, қонунда белгилаб қўйилган чегиришлардан кейин, ҳақли бўлади²⁷.

Гаровга олувчи гаровга қўйилган мол-мулкни йўқотганлик ёки унга зиён етказганлик учун суғурта ҳақидан, бу мол-мулк кимнинг фойдасига суғурта қилинган бўлишидан қатъи назар, ўз талаби юқоридаги асосларда

²⁷ Раҳмонқулов Х. Мажбурият ҳуқуқи. (Умумий қоидалар): Дарслик. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2009. –Б. 152.

қаноатлантирилишига ҳақли, башарти мол-мулкни йўқотиш ёки унга зиён етказиш гаровга олувчи жавобгар бўлган сабабларга кўра юз берган бўлмаса.

Гаров шартнома ёки қонун асосида амалда юзага келади.

Қарздорнинг ўзи ҳам, учинчи шахс ҳам гаровга қўювчи бўлиши мумкин.

Ашёнинг мулкдори ашёни гаровга қўювчи бўлиши мумкин.

Гаровга қўйиладиган ҳуқуқнинг эгаси бўлган шахс ҳуқуқни гаровга қўювчи бўлиши мумкин.

Башарти, қонунда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдорнинг розилигисиз ашёвий ҳуқуқни гаровга қўйишга йўл қўйилмайди.

Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар (талаблар) гаров нарсаси бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талабномалар, хусусан ҳаёти ва соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно.

Фуқароларнинг ундирув қаратилиши мумкин бўлмаган айрим турдаги мол-мулкни гаровга қўйиш қонун ҳужжатлари билан ман этилиши ёки чекланиши мумкин.

Агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаров талабнинг уни қондириш пайтидаги ҳажмини таъминлайди, хусусан фоизлар, неустойка, ижрони кечиктириб юбориш натижасида етказилган зарар тўланишини, шунингдек гаровга олувчининг гаровга қўйилган ашёни сақлашга қилган зарур харажатлари ва ундирув харажатлари тўланишини таъминлайди²⁸.

Агар шартномада ўзгача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаровга қўйилган мол-мулк гаровга қўювчида қолади.

Ипотека деб белгиланган мол-мулк, шунингдек гаровга қўйилган муомаладаги товарлар ҳам гаровга олувчига топширилмайди.

Гаров нарсаси гаровга олувчи томонидан қулфланган ва муҳрланган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилиши мумкин.

Гаров нарсаси гаровга қўйилганлигини билдирувчи белгилар қўйган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилиши мумкин (қатъий гаров).

Гаровга қўювчи томонидан эгалик қилиш ёки фойдаланиш учун вақтинча учинчи шахсга топширилган гаров нарсаси гаровга қўювчида қолдирилган ҳисобланади.

Қимматли қоғоз билан тасдиқланган мулкый ҳуқуқ гаровга қўйилганида, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаровга олувчига ёки нотариус депозитига топширилади.

Гаров ҳуқуқи гаров тўғрисида шартнома тузилган пайтдан ёхуд, башарти шартнома нотариал тасдиқланиши шарт бўлса — нотариал тасдиқланган пайтдан, шартнома рўйхатдан ўтказилиши шарт бўлганида эса — у рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Башарти, гаров нарсаси қонунга ёки шартномага асосан гаровга қўювчида бўлиши лозим бўлса, гаров ҳуқуқи унга гаров нарсаси берилган пайтдан, башарти бундай топшириш шартнома тузилишидан аввал амалга ошган бўлса — шартнома тузилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

²⁸ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. (1-қисм). –Т.: ТДЮИ. 2006. 314-б

Гаров тўғрисидаги шартномада гаров нарсаси ва унинг баҳоси, моҳияти, миқдори ва гаров билан таъминланадиган мажбуриятнинг бажарилиш муддати кўрсатилган бўлиши керак. Унда гаровга қўйилган мол-мулк тарафларнинг қайси бирида эканлиги ҳам кўрсатилиши шарт.

Гаров тўғрисидаги шартнома ёзма шаклда тузилиши керак.

3-боб. Гаров турларининг ўзига хос хусусиятлари

Гаров қонунга асосан билан қуйидаги турларга бўлинади:

- а) закатлат;
- б) ипотека. Гаровга қўйиладиган мулк гаровга қўювчи томонидан гаровга олувчига ўтказиладиган гаров закатлат деб ҳисобланади;
- в) ҳуқуқлар гарови. Қўчмас мулкни гаровга қўйиш ипотека ҳисобланади.

Гаровнинг турларга бўлиниши уларни иккита асосий гуруҳга ажратиш учун имконият яратади: 1) мол-мулкни гаров олувчига топшириш (закатлат); 2) мол-мулкни гаровга қўювчи ихтиёрида қолдириш (ипотека). Гаровнинг у ёки бу турини танлаш амалда гаров нарсасининг хусусиятларига (қўчар ёки қўчмас мол-мулк) ва тарафларнинг келишувига боғлиқ²⁹.

Қонунда мол-мулкни гаров олувчига топширмасдан гаровга қўйишнинг қуйидаги тартиб ва шартлари назарда тутилади;

1) агар шартномада ўзгача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаровга қўйилган мол-мулк гаровга қўювчида қолади. Ипотека деб белгиланган мол-мулк, шунингдек гаровга қўйилган муомаладаги товарлар ҳам гаровга олувчига топширилмайди;

2) гаров нарсаси гаровга олувчи томонидан қулфланган ва муҳрланган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилиши мумкин;

3) гаров нарсаси гаровга қўйилганлигини билдирувчи белгилар қўйилган ҳолда гаровга қўювчида қолдирилиши мумкин (қатъий гаров);

4) гаровга қўювчи томонидан эгалик қилиш ёки фойдаланиш учун вақтинча учинчи шахсга топширилган гаров нарсаси гаровга қўювчида қолдирилган ҳисобланади;

5) қимматли қоғозлар билан тасдиқланган мулк ҳуқуқ гаровга қўйилганида, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, гаровга олувчига ёки нотариус депозитига топширилади.

Мол-мулкни гаровга олувчига гаровга топшириш закатлат ҳисобланади. Агар шартномада назарда тутилган бўлса, гаровга олувчи гаров нарсасидан фойдаланиши мумкин. Қўчмас мол-мулк ва муомаладаги товарлар закатлат предмети бўлиши мумкин эмас. Мол-мулк гаровга қўювчининг ихтиёрида қолдирилганда, мол-мулк гаровга қўйилганлигидан дарак бериш учун у қулфланган ва муҳрланган ҳолда гаровга қўювчининг хўжалик ва ўзга муомаласидан чиқарилади.

Маълум турдаги мол-мулклар гаровга қўйилганда, улар доимо гаровга қўювчи эгалигида қолдирилади, булар, масалан: а) мулк мазмунадан ташкил топган объект сифатида корхона (ФКнинг 85-моддаси); б) хусусийлаштирилган алоҳида бинолар, иншоотлар ва уй-жойлар. Агар бинолар, иншоотлар, уй-жойлар хусусийлаштирилган бўлмаса уларга нисбатан ижара ҳуқуқи (аренда ҳуқуқи) гаровга олиниши мумкин; в) ер участкалари гаров шартномаси бўйича бино билан биргаликда ёки алоҳида, шунингдек транспорт воситалари гаровга қўйилиши мумкин.

Закатлат учун алоҳида қоидалар белгилаб қўйилган. Гаровга қўйилган мол-мулк гаровга олувчининг ихтиёрига ўтказилган бўлса – бу "закатлат" дейилади³⁰. Гаров олувчи, агар шартномада назарда тутилган бўлса, закатлат нарсасидан фойдаланиши мумкин. Фойдаланиш натижасида олинган фойда

²⁹ Раҳмонқулов Х. Мажбурият ҳуқуқи. (Умумий қоидалар): Дарслик. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2009. –Б. 158.

³⁰ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи: Дарслик. I қисм. И.Б.Зокиров; Масъул муҳаррир: Ҳ.Раҳмонқулов: Қайта ишланган ва тўлдирилган бешинчи нашр. –Т.: ТДЮИ нашриёти, 2009. 264 бет.

ва бошқа барча даромад гаровга қўйилган мол-мулкни сақлаш ва асрашни таъминлаш учун қилинган харажатларни қоплашга ёки гаров билан таъминланган қарз (қарз бўйича фоизларни) ҳисобига ўтказишга қаратилган бўлиши керак.

Гаровга қўйилган алоҳида турдаги мол-мулкка оид ҳуқуқий қоидаларни қуйидаги тарзда таърифлаш мумкин: а) кўчмас мол-мулк гарови (ипотека); б) транспорт воситаларининг гарови; в) муомаладаги товарлар гарови; г) қимматли қоғозлар гарови; д) пул маблағлари гарови (валюта); е) нақд (мавжуд) ва қўлга (келгусида вужудга келадиган) киритиладиган (келгусида вужудга келадиган) мулкӣ ҳуқуқлар гарови³¹.

Ипотека гаровнинг алоҳида тури ҳисобланади, унинг предмети кўчмас мол-мулкдан иборат (ФКнинг 265-моддаси 3-қисми). Ўзбекистон Республикасининг амалдаги фуқаролик қонунчилигига мувофиқ ипотека тушунчаси, бошқа кўп мамлакатларнинг ҳуқуқ тизимларида қабул қилинганидек, фақат кўчмас мол-мулкни гаровга қўйишигина англатмайди, балки бошқа ҳар хил мол-мулк ҳам (жумладан, кўчар мол-мулк ва шунингдек мулкӣ ҳуқуқлар), агар улар гаров қўювчининг эгалигида ва унга фойдаланиш учун қолдирилган бўлса ипотека ҳисобланади.

Ипотека тўғрисидаги қонун лойиҳаси Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 16 февралдаги 10-сон Қарорига асосан Вазирлар Маҳкамаси томонидан ишлаб чиқилган бўлиб, ушбу қарорда аҳолининг шинам қурилган уй-жойга бўлган талабини янада тўлиқ таъминлаш мақсадида, уй - жой қурилишини ривожлантиришни жадаллаштириш учун шарт-шароитлар яратиш бўйича чора-тадбирлар белгиланган. Асосий тадбирлардан бири сифатида, паст ёки ўртача даромадга эга аҳолининг сифатли уй-жойга бўлган эҳтиёжини қондириш учун, бугунги кунда амалда ягона, таъсирчан восита ҳисобланувчи ипотека кредитлашини ривожлантириш кўзда тутилади.

Мамлакатимизда уй-жойни узоқ муддатли ипотека кредитлаши тизимининг вужудга келиши даврида:

- ипотека кредитлаши соҳасидаги муносабатларни ривожлантириш учун қонуний асосларни яратиш;

- меъёрий-ҳуқуқий базанинг ҳозирги ҳолатига ва юзага келган ижтимоий-иқтисодий вазиятга мослашган уй-жой ипотека кредитлашининг амалий механизмларини ишлаб чиқиш;

- аҳолининг кенг қатламлари томонидан уй-жой шароитини яхшилаш имкониятларининг янада ошиши;

- молия-кредит, қурилиш ва бошқа ташкилотлар томонидан уй-жой қурилиши учун ипотека дастурларини ишлаб чиқиш ва уни амалга ошириш ҳамда ушбу дастурларга узоқ муддатли стратегик ривожланиш истиқболлари сифатида қаралиши бўйича манфаатдорликнинг юзага келиши асосий вазифалар ҳисобланади.

Аҳолига уй-жой сотиб олиш учун арзон ва узоқ муддатли кредитлар бериш миқёсини кенгайтириш, қатор ижтимоий-иқтисодий вазифаларни ҳал этиш имконини беради. Айниқса, уй-жой шароитини яхшилашнинг реал имкониятларини кенгайтириш орқали фуқароларнинг турмуш даражаси янада ошиб боради.

Уй-жой учун ипотека кредитлаш тизимини ривожлантириш уй-жой сиёсатининг асосий устуворлиги сифатида қаралади. Уй-жой учун ипотека кредитлаш тизимини ривожлантиришнинг асосий мақсади, меҳнатга

³¹ Раҳмонқулов Х. Мажбурият ҳуқуқи. (Умумий қоидалар): Дарслик. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2009. –Б. 164.

қобилиятли аҳоли томонидан уй-жой сотиб олиш имкониятларини кенгайтириш ҳисобланади. Ушбу мақсадларга эришиш мамлакатимизда фуқароларнинг уй-жой сотиб олиш мақсадида кредитлашнинг бозор механизмлари фаолият кўрсатиши учун қулай шарт-шароитлар яратиш билан таъминланади.

Уй-жой қурилишини ипотека кредитлаши хусусиятларини акс эттирувчи Ипотека тўғрисидаги қонуннинг қабул қилиниши ушбу соҳадаги долзарб муаммолар ҳал этилишида муҳим аҳамият касб этди.

Маълумки, ҳозирги кунда ипотека, яъни кўчмас мулкни гаровга қўйиш билан боғлиқ, муносабатлар Фуқаролик кодекси кодекси ва Гаров тўғрисидаги қонун билан ўрнатилган асосий меъёрларига мувофиқ тартибга солинади. Гарчи, ушбу қонун ҳужжатлари гаров муносабатларини тартибга солувчи умумий меъёрларни белгилаб берсада, лекин улар бугунги кунда ипотека, яъни кўчмас мулк гарови билан боғлиқ муносабатларда батафсил ўрнатилган қоидалар асосида самарали механизмлар яратилишини етарли даражада таъминлай олмайди, шунинг кўп жойларда бу молиявий инқирозга олиб келди.³²

Зеро, ушбу муносабатларни тартибга солишда самарали фаолият юритилишини таъминлаш учун қонуний асос бўладиган Ипотека тўғрисидаги қонун ишлаб чиқиш ўз-ўзидан ҳаётий заруратга айланди. Қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш учун қатор вазирлик ва идоралар, тижорат банклари ҳамда Халқаро тараққиёт ва тикланиш банки таркибига кирувчи Халқаро молия корпорациясининг «Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш бўйича лойиҳаси» мутахассисларидан иборат ишчи гуруҳи ташкил этилди.

Қонун лойиҳасини ишлаб чиқишда бу соҳадаги халқаро ҳуқуқий меъёрлар ва жаҳон тажрибаси атрофлича ўрганилди. Шу ўринда, қайд этиш лозим-ки, ушбу янги қонун лойиҳасига халқаро ташкилотлар томонидан Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги мамлакатлари қонунчилигига мослаб ишлаб чиқилган Намунавий қонун асос қилиб олинган. Ишчи гуруҳи томонидан чет эл тажрибасини таҳлил этиш жараёнида эса, ипотека муносабатларининг имтиёзли, тижорат, уй-жой ва бошқа турлари мавжудлиги ҳамда ипотека кредитлашининг тартибга солиниши махсус қонунчилик ҳужжатлари асосида амалга оширилиши қайд этилган.

Қисқа қилиб айтганда, «Ипотека тўғрисида»ги қонуннинг қабул қилиниши ипотека муносабатлари ҳар-хил турларининг алоҳида хусусиятларини қонуний мустаҳкамлаш ҳамда уларнинг ҳуқуқий жиҳатдан қўллашнинг батафсил баён этилиши имконини берди.

Биз мавзуни ўрганишда бевосита ишлаб чиқилган қонун матни хусусида сўз юритишни лозим топдик, чунки бу қонун ҳозирда ўта долзарб масалалардан бири бўлиб халқимизнинг фаравон турмуш кечириши йўлида бир восита вазифасини ўтайди. Энди қонун матнига келсак, у 7 та бўлим ва 65 та моддани ўз ичига олади ҳамда ипотека бозори фаолият кўрсатиши учун зарур бўлган, қуйидаги асосий меъёрий тушунчаларни белгилайди.

Қонуннинг «Умумий қоидалар» деб номланган биринчи бўлими 3 та моддадан иборат бўлиб, унда мазкур қонуннинг мақсади, ипотека тўғрисидаги қонунчилик ва қонунда ишлатилган асосий тушунчалар ёритилган. Унга кўра, қонуннинг мақсади кўчмас мулк гаровини

³² И.А. Каримов Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. “Ўзбекистон” - 2009 йил.

мажбуриятларни таъминлаш усули сифатида қўллашда юзага келадиган муносабатларни тартибга солишдан иборатдир.

Бундан ташқари, мазкур бўлимда «ипотека», «ипотекавий кредитлаш», «ипотека шартномаси», «махсус ташкилот», «қарздор», «гаров хати» ва «асо-сий мажбурият» каби тушунчалар берилган.

Қонуннинг 18 та моддадан иборат иккинчи бўлими «ипотека шартномасини тузишнинг ҳуқуқий асослари» деб номланади.

Мазкур бўлимда ипотеканинг вужудга келиши, тартибга солиниши ва қўлланиши, ипотеканинг предмети, ипотека билан таъминланиш имконига эга талаблар тавсифи, ипотекага қўйилган мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни сақлаш қоидалари, ипотека тўғрисидаги шартнома, мазкур шартноманинг нотариал тасдиқланиши ва ипотекани давлат рўйхатидан ўтказишга бўлган талаблар, ипотека тўғрисидаги шартномага мувофиқ, гаровга қўйилган мулкни ва ипотекага берувчининг жавобгарлигини суғурталаш, гаровга қўйилган мулкка бўлган ҳуқуқларнинг бошқа шахсга ўтишида ипотеканинг сақланиши, гаровга қўйилган мулкни бегоналаштириш тўғрисидаги қоидалар бузилишининг оқибатлари, кейинги ипотека, аввалги ва кейинги ипотекалар бўйича ипотека сақловчининг талабларини қондириш, ипотека тўғрисидаги шартнома ёки ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича ҳуқуқлардан бошқа шахс фойдасига воз кечиш каби муносабатлар тартибга солинган.

Қонуннинг «Гаровга қўйилган мулкни ундирувига қаратилиши» деб номланган учинчи бўлими 17 та моддадан иборатдир. Мазкур бўлимда гаровга қўйилган мулкка ундирув қаратилишининг асослари, гаровга қўйилган мулкка ундирув қаратилишининг суд тартиби ва судга мурожаат этмасдан ундирувни гаровга қўйилган мулкка қаратиш, гаров сотилиши ва савдоларнинг ташкил этилиши, савдоларни амалга оширмаган деб эълон қилиш, гаровга қўйилган мулкнинг сотилишидан тушган маблағнинг тақсимланиши, гаровга қўйилган кўчмас мулкнинг нотариал тасдиқланган келишув бўйича сотилиши, гаровга қўйилган кўчмас мулкнинг ипотека тўғрисидаги шартномадаги шартлари асосида сотилиши тартиблари ёритилган.

Қонуннинг тўртинчи бўлими «Кўчмас мулкнинг айрим турлари ипотекасининг хусусиятлари» деб номланиб, 11 та моддадан иборат. Ушбу бўлимда кўчмас мулкнинг айрим турлари, жумладан, гаров мулки бўлиши мумкин бўлган ер участкалари, учинчи шахсларга тегишли бўлган бинолар ёки иншоотлар мавжуд бўлган ер участкасига ҳуқуқларнинг гарови, бинолар ва иншоотлар ипотекаси, корхонанинг ёки бошқа мулкый мажмуанинг ипотекаси, кўп хонадонли турар жойлардаги хонадонлар ва қурилаётган уйларнинг ипотекаси, банк ёки бошқа кредит муассасасининг кредити ҳисобидан олинадиган ёки қуриладиган турар жой уйлари ва хонадонларининг ипотекасини ўзига хос жиҳатлари белгилаб берилган.

Бундан ташқари, мазкур бўлимда ипотека берувчининг гаровга қўйилган корхонага нисбатан ҳуқуқлари, турар жойлар ва хонадонлар ипотекаси тўғрисидаги қоидаларнинг қўлланиши, гаровга қўйилган турар жой ёки хонадонга ундирувнинг қаратилиши хусусиятлари келтириб ўтилган.

Қонуннинг «Гаров қоғози» деб номланган бешинчи бўлими 8 та моддадан иборатдир. Ушбу бўлимда гаров қоғози тўғрисидаги асосий қоидалар, гаров қоғозининг мазмуни, гаров қоғозига иловалар, гаров қоғози эгаларининг ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш, гаров қоғози бўйича ҳуқуқларнинг берилиши, гаров қоғози бўйича ҳуқуқларни амалга ошириш ва

ипотека билан таъминланган мажбуриятнинг бажарилиши, йўқотилган гаров қоғози бўйича ҳуқуқларнинг тикланиши, гаров қоғозининг гаровга қўйилиши тартиблари белгилаб қўйилган.

Қонуннинг "Турар жой қурилишини ипотекавий кредитлаш хусусиятлари" деб номланган олтинчи бўлими 5 та моддадан иборатдир.

Мазкур бўлимда турар жой қурилишини ипотекавий кредитлашни амалга ошириш таъминчиларига, уни ипотекавий кредитлаш тизимига, ипотекавий кредитлаш тизими иштирокчиларига, шунингдек, ипотекавий кредитлаш тизимини молиялаш манбаларига, тижорат банклари томонидан ипотека кредитлари такдим этилишининг умумий тартибига бағишланган қоидалар ўрнатилган.

Қонуннинг еттинчи бўлими "Якуний қоидалар" деб номланиб, унда ипотека соҳасидаги низоларни ҳал этиш тартиби, ипотека ва турар жой қурилишини ипотекавий кредитлаш тўғрисидаги қонунчиликнинг бузилиши учун жавобгарлик ҳамда қонуннинг кучга кириши масалалари ёритилган.

Қайд этилганидек, Фуқаролик кодекси ва «Гаров тўғрисида»ги қонунга мувофиқ, ипотека гаров турларидан бири бўлиб, бунда кредит қандай мақсадга берилишидан қатъи назар, кўчмас мулк гарови асосида берилади. Ҳонунда ипотека тушунчаси, хусусан ипотека предмети ҳам ўзгартрилмади.

Шунингдек, қонунда ипотеканинг вужудга келиши асослари: қонун бўйича ёки шартнома бўйича юзага келиши мумкинлиги белгилаб қўйилган. Қонун бўйича ипотека Ўзбекистон Республикаси қонунчилиги билан ўрнатилган ҳолатларда ўз-ўзидан юзага келади, қонун бўйича ипотекага мисол сифатида, банк ёки бошқа кредит ташкилотининг кредитига сотиб олинган уй-жой қарз олувчининг мулкка эгаллиги давлат рўйхатидан ўтган пайтдан бошлаб ипотекага берилган ҳисобланади.

Ипотека предмети эса, юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкида бўлган, белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилган кўчмас мол-мулк, шу жумладан, бинолар, иншоотлар, квартиралар, корхоналар, савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари, тугалланмаган қурилиш, Фуқаролик кодексининг 165-моддасига асосан ер участкаларидан фойдаланиш ҳуқуқи ҳамда қонун ҳужжатлари билан кўчмас мулкка киритилган бошқа мол-мулк бўлиши мумкин.

Таъкидлаш лозимки, ипотека ҳақидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтказилади, рўйхатга олиш махсус ваколатли орган, яъни "Ўзергеодезкадастр" ва унинг бўлинмалари томонидан давлат реестрига тегишли ёзувларни қайд этиш орқали амалга оширилади. Шунингдек, ипотека ҳақидаги шартнома мажбурий тартибда нотариал тасдиқланади ва суғурта қилинади.

Қонун гаровга қўйилган мулкка ундирув қаратилиши тартибини белгилайдиган меъёрларни ўз ичига олади. Гаровга қўйилган кўчмас мулкни қисқа муддатларда ва қўшимча харажатларсиз ундирилишини таъминлаш мақсадида, қонун лойиҳасида ипотекага берилган мулкни ундиришнинг суд орқали ва суддан ташқари тартиби батафсил баён этилади.

Шу билан бирга, қонунда ипотекага берилган мулкни сотиш тартиби батафсил баён этилганлигини алоҳида қайд этиш лозим. Ушбу жараённинг аниқ тартибга солинишига эҳтиёж ипотека шартномаси тарафларининг ҳаракатлари оқибатида юзага келиши мумкин бўлган суиистеъмолликларга йўл қўймаслик зарурлиги билан асосланади. Гаровга қўйилган мулкни сотиш оммавий кимошди савдолари орқали амалга оширилади, ундан кейин

олинган маблағлар ипотекани сақлаб турувчилар талабига мувофик тақсимланади.

Алоҳида таъкидлаш жоизки, ушбу қонун билан қонунчилигимизда бутунлай янги институт бўлган "Гаров хати" тушунчаси киритилди. Гаров хати мулк гарови ва ипотека билан таъминланган тегишли мажбурият бўйича талабларни қаноатлантириш ҳуқуқини тасдиқловчи эгасининг номи ёзилган қимматли қоғозлар ҳисобланади. Гаров хати эгасига ипотека давлат рўйхатидан ўтгандан кейин берилади. Гаров хати институтини киритишнинг зарурлиги,

биринчидан, гаров хатининг мавжудлиги, унинг эгаси, яъни гаров сақловчи ҳуқуқини тасдиқлаш таомилини енгиллаштиради;

иккинчидан, гаров хатини салоҳиятли инвесторлар ўртасида жойлаштириш мақсадида, у шахсий қимматли қоғоздан даромад келтирадиган инструментга трансформация қилиниши мумкин;

учинчидан, гаров хатидан бошқа шахс фойдасига воз кечиш ва уни ўзини ҳам гаровга қўйиш ипотека сақловчига қайта молиялаштириш имкониятларини яратади. Соддароқ қилиб айтганда, ҳозирда молиявий оборотга киритилмаган кўплаб кўчмас мулкларнинг капиталга айлантирилишига мустаҳкам замин яратади. Гаров хати институти кредит ташкилотларига ипотека кредитлари учун зарур бўлган "узоқ муддатли" маблағларни жалб этиш имконини беради, оддий кредитлардан фарқли равишда, ипотека кредитлари узоқ муддатга ва нисбатан катта бўлмаган фоиз ставкалари билан берилади.

Қонуннинг яна бир муҳим жиҳатларидан бири шуки, унга уй-жой қурилишини ипотека кредитлаши алоҳида бўлим сифатида киритилиб, ушбу тизимий молиялаш манбалари ҳамда уй-жойни ипотека кредитлаш тизими иштирокчиларига солиқ имтиёзлари бўйича меъёрларни ўз ичига олган. Жумладан, тижорат банкларининг уй-жойни ипотека кредитлашидан олган ва гаровга қўйилган мулкни сотишдан олинган даромадлари, даромад (фойда) солиғидан озод этилади.

Шу билан бирга, ушбу қонуннинг қабул қилиниши Ўзбекистон Республикасининг бир қатор қонун ва қонуности меъёрий ҳужжатларига тегишли ўзгартириш ва қўшимчалар киритилишини тақозо этади. Хусусан, Фуқаролик кодексининг 280 ва 281 - моддаларига гаровга олинган кўчмас мулкка тарафларнинг келишувига асосан суддан ташқари тартибда ундирувни қаратиш тўғрисидаги ўзгартиришлар Қонунчилик палатасига тақдим этилган ва ҳозирги кунда қўмиталар томонидан кўриб чиқилмоқда. "Гаров тўғрисида"ги қонуннинг ушбу масалага ҳамда кўчмас мулкни баҳолашга (10-модда) доир моддаларига тегишли ўзгартиришлар Вазирлар Маҳкамасининг Ишчи гуруҳи томонидан ишлаб чиқилиб, манфаатдор вазирлик ва идоралар билан келишилмоқда.

Бундан ташқари, ушбу қонундан келиб чиқиб:

- ердан фойдаланиш ва уни ижарага олиш ҳуқуқини гаровга қўйиш билан боғлиқ ўзгартиришлар Ер кодексига;

- уй-жой гарови масалалари юзасидан Уй-жой кодексига ва "Суд ҳужжатлари ва бошқа органларнинг ҳужжатларини ижро қилиш тўғрисида"ги қонунга қатор ўзгартиришлар киритилди.

Фермерлар учун ипотека уларнинг ерга бўлган ижара ҳуқуқини гаровга қўйиб, банкларда маблағлар олиш имконини яратади, бу эса гаров муносабатларида янги институтларни юзага келтиради. Тадбиркорлар учун эса кўчмас мулклари ва у мулк эгаллаб турган ердан фойдаланиш ҳуқуқини гаровга қўйиш орқали молиявий маблағлар жалб қилиш имконини беради.

Шу билан бир қаторда, бошқа юридик шахсларга (яъни фирмаларга) бўш пул маблағларини ипотекага жалб қилиб, ушбу маблағларини инфляциядан ҳимоялаш имконини бериб, бўш маблағларни ипотекага йўналтиришни рағбатлантиради.

Банкларнинг ипотекага берган кредитларидан олган даромадлари ва ипотека бўйича сотган мол-мулкларидан олган даромадлари солиқдан озод қилинади. Банклар учун ипотека энг кам таваккалга (рискка) эга бўлган операция бўлиб, буларнинг бари банкларни ипотека билан шуғулланишини рағбатлантиради. Давлатимиз учун эса, барча мулкларни эгаларига расмийлаштириш, солиқ тўловчилар сонининг кўпайишига (солиқ базасининг кенгайишига) олиб келади ва натижада бюджет тушумларини ортишини таъминлайди. Бу эса, ўз навбатида, мамлакатимизда ижтимоий ва иқтисодий масалаларни изчил ечишга имкон яратади.

Шахслар ўртасида тузиладиган ҳилма-хил шартномалар аксарият ҳолларда қонунга, шартнома шартларига риоя қилиниб, тўғри ва инсофли равишда бажарилади. Аммо баъзи ҳолларда шартноманинг айрим интизомсиз иштирокчилари шартнома юзасидан олган ўз мажбуриятларини бутунлай бажармасликлари ёки лозим даражада бажармасликлари ҳам мумкин. Айнан шунинг учун ҳам мажбурият ижросини таъминлаш кредитор ва қарз олувчи муносабатларида муҳим рол ўйнайди.

Шартнома иштирокчилари шартнома юзасидан олган ўз мажбуриятларининг бажарилишини таъминлашлари ҳаётий заруратдир. Чунки бозор иқтисодиёти шароитида бозор иштирокчилари ўртасида юзага келаётган рақобат ҳар қандай молиявий аҳволи устувор бўлган шахсни ночор аҳволга тушириб қўйиши мумкин. Ночор аҳволга тушиб қолган шахснинг табиийки, кредиторлар олдидаги мажбуриятининг бажарилиши ҳавф остида қолади. Ана шундай пайтда иқтисодий ва ҳуқуқий жиҳатдан чуқур таҳлил этилган мажбурият ижросининг таъминот чора-тадбиригина мажбурият ижросини таъминлаши мумкин.

Амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, мажбурият ижросини таъминлаш таъминот усулларида бирортасини расмийлаштириш билан ҳал этилмас экан.

Мажбурият ижроси учун таъминот усулларида фойдаланиш қоидалари амалдаги қонун талабларида белгиланган бўлсада, нима учун таъминот усулларида айримлари ижронинг ижобий бажарилишини таъминлай олмайди? Бунга қандай муаммолар тўсқинлик қилмоқда?

Мажбурият бажарилишини таъминотга қаратиш жараёнида юзага келаётган муаммолар банк-мижоз кредит муносабатларида яққол намоён бўлмоқда. Банклар одатда кредит маблағларининг қайтарилиш кафолатига асосан кафиллик, гаров, кафолат, неустойка каби қонунда белгиланган усуллардан фойдаланадилар. Амалий тадқиқот натижалари шуни кўрсатмоқдаки, мажбурият бажарилишининг таъминотида учинчи шахсларнинг солидар ёки субсидиар жавобгарлик шартлари асосидаги таъминотлари қабул қилинганда банк учун кредит маблағларини қайтариб олишда таваккалчилик ҳавфи юқори бўлмоқда.

Банкларда айни пайтда учинчи шахсларнинг кафиллик таъминоти асосида кредит бериш ва кафил шахс молиявий аҳволини таҳлил этишнинг ўзига хос иқтисодий ва ҳуқуқий асосланган тартиби йўқ. Шунинг учун ҳам банклар томонидан кафил шахснинг молиявий аҳволини таҳлил этишда унинг кредитга лаёқатлилиги даражасини аниқлаш усилидан (методидан) ёхуд корхоналар аудити билан шуғулланиш ҳуқуқига эга бўлган аудиторлар хулосаларига таянган ҳолда иш юритадилар. Муаммоли

кредитлар тарихи таҳлили шуни кўрсатмоқдаки, кафил шахснинг молиявий аҳволини юқорида қайд этиб ўтилган йўналишларда таҳлил этиш кафиллик мажбурияти ижросининг таъминланиши ҳақидаги тўла маълумотни тақдим эта олмас экан. Аниқроғи, кафил шахснинг молиявий аҳволи унинг ҳисобот давридаги молиявий ҳисобот кўрсаткичлари асосидагина таҳлил этилади ва келгусида кафиллик мажбурияти ижро этилган тақдирда молиявий ҳолатга таъсир этиши мумкин бўлган салбий кўрсаткич миқдорлари эътиборга олинмайди. Бундан ташқари, мажбурият ижроси даврига қадар кафил шахс хўжалик фаолиятида иқтисодий ва ҳуқуқий ўзгаришларни кредитор томонидан кузатиб бориш имконининг чегараланганлиги кафил шахснинг мажбурият ижроси даврига келиб ўз мажбуриятини ижро эта олмай қолиш ҳавфининг олдини олиш имкониятини йўққа чиқаради. Чунки, бозор иқтисодиёти шароитида ҳар қандай молиявий аҳволи устувор бўлган шахс томонидан нотўғри бошқарув қарори қабул қилиниши, рақобатда ўз ўрнини сақлай олмаслиги оқибатида ночор аҳволга тушиб қолиши ва ўз мажбуриятларини бажара олмаслиги мумкин.

Кафил шахснинг ўз имкониятига нисбатан ортиқча мажбуриятни зиммасига олиши натижасида ҳам мажбуриятнинг ижросиз қолиш ҳавфи юзага келади.

Мазкур ҳолат учинчи шахсларнинг мажбурият бурчини ҳис этмаслиги, шунингдек амалдаги қонун талаби ва меъёрий ҳужжат тартибларида кафилнинг фаолиятини назоратга олувчи ҳамда мажбурият ижросини таъминловчи қоидаларнинг белгиланмаганлиги натижасида юзага келмоқда. Амалиётда бир шахс томонидан бир неча қарздорнинг, бир неча кредитор олдидаги мажбурият ижросининг таъминоти сифатида солидар ёки субсидиар жавобгарлик мажбуриятларини зиммасига олиш ҳоллари учраб турибди.

Тўғри, ҳеч бир қонун ҳужжатида бир неча кредитор талабини солидар ёки субсидиар тарзда бир шахс томонидан таъминланиши тақиқланган эмас. Лекин бир неча кредитор олдида зиммасига мажбурият олувчи шахс молиявий имконият чегарасини ҳисобга олган ҳолда мажбурият ижроси учун мулкӣ жавобгар эканлигини унутмаслиги лозим. Аммо баъзи бир шахслар ўз молиявий имкониятини ҳисобга олмаган ҳолда бир неча қарздор учун кафиллик мажбуриятини оладилар. Кафиллик таъминоти асосида кредит беришнинг иқтисодий ва ҳуқуқий таҳлил этиш тартибининг йўқлиги кредитор учун кафилликка ўтаётган шахснинг иқтисодий ва ҳуқуқий имконият ҳамда ваколат чегара-меъёрларини кредитор томонидан аниқлай олмасликка ва бунинг натижасида мажбурият ижросининг бажарилиши ҳавф остида қолишига олиб келмоқда.³³

Амалиётда шундай ҳолатлар юзага келмоқдаки, уларнинг натижасида мажбурият ижросини таъминотга қаратиш муаммоси юзага келмоқда. Бу салбий ҳолатлар асосан кафил шахс мулкдори бўлмаган, шахс фаолиятига салбий таъсир этиши мумкин бўлган мажбуриятларни зиммасига олиш ҳуқуқига эга бўлмаган, ваколоти ва ҳуқуқи чегараланган кафил вакили томонидан қарздор мажбурияти учун солидар ёки субсидиар жавобгарликни ўз зиммасига олиш ҳақида қарор қабул қилиш натижасида юзага келмоқда.

Банк-мижоз кредит муносабатларида мажбурият ижросини гаров усулида таъминлаш энг асосий ва кенг тарқалган усуллардан ҳисобланади. Гарчи банклар гаров усулида мажбурият ижросини таъминлашни

³³ И.А. Каримов Жаҳон молиявий-иқтисодий инкирози, Ўзбекистон шароитида уни бартаф этишнинг йўллари ва чоралари. “Ўзбекистон” - 2009 йил.

расмийлаштиришда етарли билим ва тажрибага эга бўлмасаларда, мажбурият ижросини таъминотга қаратиш жараёнида шундай муаммолар юзага келмоқдаки, мазкур муаммолар ечимини амалда қонун талаблари асосида топиш қийин кечмоқда.

Баъзи "тадбиркор"лар ўзлари учун кераксиз бўлган мулкни бошқа шахсга яхши баҳога сотиб юбориш учун антиқа усул ўйлаб топганлар. Бу ҳам бўлса, мулкни гаровга қўйиш йўли билан банк муассасасига кредит маблағи ҳисобига ўтказишдир. Банклар, баъзан бундай шахслар мулкнинг баланс баҳоси талаб ва таклифдан келиб чиққан баҳога нисбатан анча юқори бўлсада, қонун талаби асосида мулкни баҳолашга ва мулкнинг 80 фоизи меъёрида кредит беришга йўл қўядилар. Мазкур шахслар кредит миқдорини гаровдаги мулкни сотиш баҳосининг тўлови сифатида қабул қилади ва кредит маблағини ўз манфаати йўлида сарфлаб юборади. Кредит маблағи ва устама фоизларни ўз вақтида тўлай олмаган қарздорнинг мулки ўз-ўзидан амалдаги қонунчиликка асосланган ҳолда мажбурият ижроси учун кредитор фойдасига гаров мулки сифатида ундириб олинади. Бу ҳолатда гўёки мажбурият ижро этилиб, банк зарар кўрмагандай туюлади, аслида эса қарздор ўзи учун кераксиз мулкни кредит маблағи ҳисобига сотиб юборади, банк ўзи учун кераксиз бўлган ва мазкур предметга талаб бўлмаган, бўлганда ҳам ўз баҳосига нисбатан анча арзон баҳо таклиф этилувчи мулкка эга бўлиб қолади, бундай мулклар даромад келтирмайдиган ва аксинча, қўшимча харажат талаб қилувчи активга айланиб қолади.

Маълумки, амалдаги қонунчиликка асосан шахсларнинг доимий яшайдиган уй-жойлари гаровга қўйилиши мумкин эмас. Лекин банклар томонидан эҳтиёждан ортиқча ҳисобланган шахсларнинг уй-жойлари гарови асосида кредит расмийлаштириш ҳоллари учраб туради. Гаров предметининг бундай тури банк учун таваккалчилик хавфи ниҳоятда юқори ҳисобланган таъминот эканлигини амалиётда юзага келаётган муаммолар кўрсатиб турибди. Чунки эҳтиёждан ортиқча ҳисобланган уй-жойга нотариал идорада сотиш учунгина тақиқ солинади. Лекин бу уйда доимий яшаш учун рўйхатда туриш тақиқланган эмас. Айнан бундай тақиқнинг йўқлиги туфайли амалиётда шундай муаммолар юзага келмоқда-ки, натижада банк ундирувни шахсларнинг доимий яшаш уй-жойларига қаратиш мумкин эмаслик ҳолатига тушиб қолиб, бу ҳол мажбурият ижросининг таъминотсиз қолишига олиб келмоқда.

Амалиётда гаров усулида мажбурият ижросини таъминлаш жараёнида юзага келаётган муаммолар ечимини амалдаги қонун ва меъёрий ҳужжатлар асосида ижобий ҳал этиш зарур.

Гаров усули билан боғлиқ, муаммолардан яна бири қарздор олинган қарз маблағидан оила фаровонлигини оширишга ҳисса қўшмаган ҳолда умумий мулк объектидан гаров предмети сифатида фойдаланганда умумий мулк иштирокчилари ва меросдан мажбурий улуш олувчи меросхўрлар эътирозлари билан боғлиқ ҳолатларнинг юзага келаётганлигидир.

Маълумки, амалиётда банклар томонидан кредит объекти бўлган ашёларни гаров усулида мажбурият ижросининг таъминотига қабул қилиш ҳоллари ҳам учраб туради. Мажбурият ижросини кредит объекти бўлган ашё гарови усулида таъминлаш ноқонуний бўлмасада, банк учун таъминот усулининг бундай кўриниши бир қатор муаммоларни келтириб чиқаради.

Мазкур муаммоларни ҳал этиш, амалиётда мажбурият ижросини таъминлаш кредитор олдида турган муҳим вазифадир.

Ипотека тўғрисидаги шартнома, шунингдек нотариал тасдиқланиши керак бўлган шартномага мувофиқ олинadиган мажбуриятларни таъминлаш

юзасидан кўчар мол-мулкни ёки мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни гаровга қўйиш тўғрисидаги шартнома нотариал тасдиқланиши шарт.

Ипотека тўғрисидаги шартнома тегишли мол-мулк ҳақида тузиладиган битимларни рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши керак.

“Ипотека тўғрисида”ги Қонун қоидаларга риоя қилмаслик гаров тўғрисидаги шартноманинг ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқаради.

Гаров нарсаси бўлган ашёга гаровга олувчининг ҳуқуқлари (гаров ҳуқуқи), агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ашёнинг кимга мансублигига қараб жорий қилинади.

Гаровга қўйилган мол-мулкдан фойдаланиш натижасида олинган ҳосил, маҳсулот ва даромадларга гаров ҳуқуқи шартномада назарда тутилган ҳолларда жорий қилинади.

Бутун корхона ёки бошқа мулкый комплекс ипотекасида гаров ҳуқуқи унинг таркибига кирувчи кўчмас ва кўчар мол-мулкнинг ҳаммасига, шу жумладан талаб қилиш ҳуқуқи ва мутлақ ҳуқуқларга, шу билан бир қаторда ипотека даврида олинган ҳуқуқларга ҳам, агар қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, жорий қилинади.

Бино ёки иншоот ипотекасига айна бир вақтнинг ўзида ўша шартнома бўйича шу бино ёки иншоот жойлашган ер участкасини ёхуд бу участканинг гаровга қўйилаётган объект ишлашини таъминлайдиган қисмини ёки гаровга қўювчига қарашли бўлган ушбу участкани ёхуд унинг тегишли қисмини ижарага олиш ҳуқуқини бир вақтда ипотекага қўйган тақдирдагина йўл қўйилади.

Ер участкасини ипотекага қўйишда гаров ҳуқуқи, агар шартномада бошқача шарт назарда тутилган бўлмаса, гаровга қўювчининг ушбу участкада бўлган ёки қурилаётган бинолари ва иншоотларига жорий қилинмайди.

Шартномада бундай шарт бўлмаса, ундирув гаровга қўйилган ер участкасига қаратилган тақдирда гаровга қўювчи ер участкаси унинг бино ёки иншоотдан ўз ўрнида фойдаланиш учун зарур бўлган қисмидан чекланган тарзда фойдаланиш (сервитут) ҳуқуқини сақлаб қолади. Участканинг бу қисмидан фойдаланиш шартлари гаровга қўювчининг гаровга олувчи билан келишуви асосида, низо чиққан тақдирда эса — суд томонидан белгиланади.

Агар гаровга қўювчига эмас, балки бошқа шахсга қарашли бинолар ёки иншоотлар жойлашган ер участкасига ипотека белгиланган бўлса, гаровга олувчи ундирувни ушбу участкага қаратганида ва у ким ошди савдосида сотилганида гаровга қўювчининг ушбу шахсга нисбатан ҳуқуқ ва бурчлари участкани сотиб олувчига ўтади.

Гаров тўғрисидаги шартномада, қонун асосида пайдо бўладиган гаровга нисбатан эса — қонунда, гаровга қўювчи келажакда эга бўладиган ашёларни ва мулкый ҳуқуқларни гаровга қўйиш назарда тутилиши мумкин.

Ипотека ипотека тўғрисидаги шартнома асосида (шартнома асосидаги ипотека) ёки қонун асосида (қонун асосидаги ипотека) вужудга келади.

Ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича бир тараф — ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича кредитор бўлган гаровга олувчи (бундан буён матнда ипотекага олувчи деб юритилади) шу мажбурият бўйича ўзининг қарздорга нисбатан пул талаблари бошқа тарафнинг — гаровга қўювчининг (бундан буён матнда ипотекага қўювчи деб юритилади) гаровга қўйилган кўчмас мулки қийматидан ипотекага қўювчининг бошқа

кредиторларига қараганда имтиёзли қаноатлантирилиш ҳуқуқига эга бўлади, ушбу қонунда белгиланган ҳоллар бундан мустасно.

Қонун асосидаги ипотекага нисбатан унда кўрсатилган ҳолатлар юзага келганда, агар қонунда бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, ипотека тўғрисидаги шартнома асосида вужудга келадиган ипотека ҳақидаги қоидалар қўлланилади.

Ипотека асосий мажбуриятдан ҳосила хусусиятига эга ва у асосий мажбурият тугагунига қадар ҳақиқий бўлади.

Ипотека бўйича муносабатларга нисбатан, агар ушбу қонунда бошқа қоидалар белгиланмаган бўлса, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексида ва “Гаров тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонунидаги гаров ҳақидаги умумий қоидалар қўлланилади.

Ипотека, агар қонунда бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, кредит шартномаси, қарз шартномаси ёки бошқа шартнома бўйича мажбуриятни, шу жумладан олди-сотди, ижара, пудрат шартномаларига асосланган мажбуриятни, шунингдек зарар етказилиши оқибатида вужудга келадиган мажбуриятни бажарилишини таъминлаш учун белгиланиши мумкин.

Ипотека тўғрисидаги қоидалар:

- қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ ер участкасида барпо этилаётган қурилиши тугалланмаган мол-мулк гаровига;

- якка тартибдаги уй-жой қуриш ёки деҳқон хўжалигини юритиш учун мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқлари гаровига;

- агар шартномада ёки қонунда бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ижарага олувчининг кўчмас мулк ижараси тўғрисидаги шартнома бўйича ҳуқуқлари (ижара ҳуқуқи) гаровига;

- агар шартномада ёки қонунда бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ер участкаси ижарасига доир ҳуқуқлар гаровига нисбатан ҳам қўлланилади.

Муомаладан чиқарилган ва тасарруфдан чиқарилиши мумкин бўлмаган кўчмас мулк ипотека нарсаси бўлиши мумкин эмас.

Қонун ҳужжатларида мажбурий хусусийлаштирилиши назарда тутилган ёки хусусийлаштирилиши тақиқланган ёхуд чекланган корхоналар ва мол-мулк турлари ҳамда гуруҳлари ипотека нарсаси бўлиши мумкин эмас.

Ипотека ипотека билан таъминладиган мажбурият бўйича қарзнинг асосий суммаси ипотекага олувчига тўлиқ ҳажмда ёки ипотека тўғрисидаги шартномада назарда тутилган қисми тўланишини таъминлайди.

Кредит шартномаси ёки қарз шартномаси бўйича мажбуриятнинг ижросини фоизлар тўлаш шarti билан таъминлаш учун белгиланган ипотека кредиторга (қарз берувчига) кредитдан (қарз маблағларидан) фойдаланганлиги учун унга тегиши керак бўлган фоизлар ҳам тўланишини таъминлайди.

Агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ипотека ипотекага олувчига тегиши керак бўлган:

- ипотека билан таъминланган мажбуриятни бажармаганлик, бажаришни кечиктириб юборганлик ёки ўзга тарзда лозим даражада бажармаганлик оқибатида келиб чиққан зарарларнинг ўрнини қоплайдиган ва (ёки) неустойка (жарима, пеня) тариқасидаги суммалар;

- суд чиқимларини ва ундирувни гаровга қўйилган мол-мулкка қаратиш туфайли келиб чиққан бошқа харажатларни қоплайдиган суммалар;

- гаровга қўйилган мол-мулкни реализация қилиш харажатларини қоплайдиган суммалар ҳам тўланишини таъминлайди.

Агар ипотекага олувчининг ипотека билан таъминланган талабларининг умумий қатъий суммаси ипотека тўғрисидаги шартномада кўрсатилган бўлса, қарздорнинг ипотекага олувчи олдидаги мажбуриятларининг ана шу суммадан ортиқ қисми ипотека билан таъминланган деб ҳисобланмайди.

Хулоса

Мамлакатимизда барқарор ва самарали иқтисодиётни шакллантириш борасида амалга ошириб келинаётган ислохотлар бугунги кунда ўзининг натижаларини намоён этмоқда. Жумладан, қисқа вақт ичида иқтисодиётда чуқур таркибий ўзгаришларни амалга ошириш, аҳоли даромадларининг ўсишини таъминлаш, самарали ташқи савдо ҳамда инвестиция жараёнларини кучайтириш, қишлоқ хўжалигини ислоҳ қилиш, кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик соҳасини барқарор ривожлантириш, банк-молия тизими фаолиятини мустаҳкамлашда аҳамиятли ютуқлар қўлга киритилди.

Ўзбекистоннинг халқаро иқтисодий майдондаги нуфузи ва мавқеи сезиларли даражада ва мунтазам ошиб бормоқда. Бунда мамлакатимиз раҳбари Ислом Каримов томонидан ижтимоий-иқтисодий ривожланиш стратегиясининг пухта ишлаб чиқилганлиги, иқтисодий ислохотлар мақсади ва вазифалари, амалга ошириш йўлларининг аниқ ва тўғри кўрсатиб берилганлиги бош мақсад йўлидаги ютуқ ва марраларнинг салмоқли бўлишига имкон яратди.

Ҳозирги даврда дунё мамлакатлари ижтимоий-иқтисодий тараққиёти ўзининг маъно-мазмуни жиҳатидан олдинги босқичлардан кескин фарқ қилади. Бунда энг асосий ва муҳим жиҳат – миллий иқтисодиётларнинг тобора интеграциялашуви ва глобаллашувининг кучайиб боришидир. Айни пайтда бу жараёнлар халқаро майдондаги рақобатнинг ҳам кескинлашувига, ҳар бир мамлакатнинг халқаро меҳнат тақсимотидаги ўз мавқеини мустаҳкамлаш учун курашининг кучайишига ҳам таъсир кўрсатади.

Бироқ, ўз ўрнида таъкидлаш лозимки, жаҳон иқтисодиётига интеграциялашув ва глобаллашувнинг ижобий томонлари билан бир қаторда маълум зиддиятли жиҳатлари ҳам мавжуд. Жумладан, турли мамлакатлардаги иқтисодий ривожланишнинг бир текисда бормаслиги, дунё мамлакатлари ўртасида ижтимоий-иқтисодий ривожланиш жиҳатидан тафовутнинг, экологик таҳдидларнинг кучайиб бориши, турли мамлакатларда аҳоли сони ўзгаришининг кескин фарқланиши каби ҳолатлар жаҳон хўжалигининг яхлит тизим сифатида барқарор ривожланишига тўсқинлик қилади. Шунингдек, мазкур жараёнларининг яна бир хусусиятли жиҳати – жаҳоннинг бир мамлакатада рўй бераётган ижтимоий-иқтисодий ларзаларнинг муқаррар равишда бошқа мамлакатларга ҳам ўз таъсирини ўтказиши ҳисобланади. Жаҳон ҳамжамияти бугунги кунда бошидан кечираётган молиявий инқироз ҳам айнан шу маънода глобаллашув жараёнларининг салбий оқибати сифатида намоён бўлади.

Шунга кўра, биз мамлакатимиз ижтимоий-иқтисодий ривожланишининг жорий ва истиқболдаги чора-тадбирларини белгилашда жаҳон молиявий инқирози оқибатларининг таъсирини ҳар томонлама ҳисобга олишимиз, иқтисодий ривожланиш дастурларини ушбу жараёнлар таъсири нуктаи-назаридан шакллантиришимиз ва уларни изчил амалга оширишимиз тақозо этилади³⁴.

Республикаимизнинг амалдаги қонун ҳужжатларига назар ташлайдиган бўлсак, фуқаролик ҳуқуқий муносабатлари янада такомиллашаётганлигининг гувоҳи бўлиш мумкин. Айниқса, кредит, гаров ва ипотека борасида қонуний асослар яратиш масалаларига жиддий эътибор қаратилаётир. Натижада бу турдаги муносабатларнинг иқтисодиётимизда тутган ўрни сезиларли даражада мустаҳкамланмоқда.

³⁴ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари» номли асарини ўрганиш бўйича ўқув қўлланма. – Т.: Иқтисодиёт, 2009. 6-7 б.

Гаровни тадқиқ қилишдан мақсад, кредит муносабатлари тизимини янада ривожлантириш, ипотека тизимини тартибга солиш ва назорат қилиш механизминини такомиллаштиришга қаратилган.

Мавзуни ўрганиш жараёнида гаровнинг жамият ва давлат ҳаётида қанчалик даражада аҳамиятга эга эканлиги таҳлил қилинди. Малака ишини тадқиқ этиш орқали қуйидагича фикр ва хулосаларга келинди:

- Маълумки, амалдаги қонунчиликка асосан шахсларнинг доимий яшайдиган уй-жойлари гаровга қўйилиши мумкин эмас. Лекин банклар томонидан эҳтиёждан ортиқча ҳисобланган шахсларнинг уй-жойлари гарови асосида кредит расмийлаштириш ҳоллари учраб туради. Гаров предметининг бундай тури банк учун таваккалчилик хавфи ниҳоятда юқори ҳисобланган таъминот эканлигини амалиётда юзага келаётган муаммолар кўрсатиб турибди. Чунки эҳтиёждан ортиқча ҳисобланган уй-жойга нотариал идорада сотиш учунгина тақиб солинади. Лекин бу уйда доимий яшаш учун рўйхатга кириш тақиқланган эмас. Айнан бундай тақиқнинг йўқлиги туфайли амалиётда шундай муаммолар юзага келмоқда-ки, натижада банк ундирувни шахсларнинг доимий яшаш уй-жойларига қаратиш мумкин эмаслик ҳолатига тушиб қолиб, бу ҳол мажбурият ижросининг таъминотсиз қолишига олиб келмоқда.

Амалиётда гаров усулида мажбурият ижросини таъминлаш жараёнида юзага келаётган муаммолар ечимини амалдаги қонун ва меъёрий ҳужжатлар асосида ижобий ҳал этиш зарур.

- Маълумки, амалиётда банклар томонидан кредит объекти бўлган ашёларни гаров усулида мажбурият ижросининг таъминотига қабул қилиш ҳоллари ҳам учраб туради. Мажбурият ижросини кредит объекти бўлган ашё гарови усулида таъминлаш ноқонуний бўлмаса-да, банк учун таъминот усулининг бундай кўриниши бир қатор муаммоларни келтириб чиқаради.

Мазкур муаммоларни ҳал этиш, амалиётда мажбурият ижросини таъминлаш кредитор олдида турган муҳим вазифадир.

- гаров усули билан боғлиқ муаммолардан яна бири қарздор олинган қарз маблағидан оила фаровонлигини оширишга ҳисса қўшмаган ҳолда умумий мулк объектидан гаров предмети сифатида фойдаланганда умумий мулк иштирокчилари ва меросдан мажбурий улуш олувчи меросхўрлар эътирозлари билан боғлиқ ҳолатларнинг юзага келаётганлигидир. Бундай ҳолатларда, шартнома олдин албатта нотариал идораларда тасдиқланиши ва бунда умумий мулк иштирокчилари ва меросдан мажбурий улуш олувчи меросхўрларнинг бу масала юзасидан розилигини олиш ва уларнинг хиссаси ҳамда мажбурий улушлариини шартномада аниқ белгилаб қўйиш даркор.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

Рахбарий адабиётлар:

1. Каримов И.А. Ўзбекистоннинг сиёсий-ижтимоий ва иқтисодий истиқболининг асосий тамойиллари. -Т.: Ўзбекистон. 1995.
2. Каримов И.А. Янгича фикрлаш ва ишлаш – давр талаби. Т.5. -Т.: Ўзбекистон. 1997. Т.5.
3. Каримов И.А. Ўзбекистон XXI аср бўсағасида: хавфсизликка таҳдид, барқарорлик шартлари ва тараққиёт кафолатлари. Т., «Ўзбекистон», 1997 йил.
4. Каримов И.А. Ўзбекистон буюк келажак сари. –Т.: Ўзбекистон. 1998.
5. Каримов И.А. Ҳозирги босқичда демократик ислохотларни чуқурлаштиришнинг муҳим вазифалари. Миллий давлатчилик, истиқлол мафкуриси ва ҳуқуқий маданият тўғрисида. -Т.: ИИВ Академияси., 1999.
6. Каримов И.А. Озод ва обод ватан, эркин ва фаровон ҳаёт – пировард мақсадимиз. –Т.: Ўзбекистон. 2000. Т.8.
7. Каримов И.А. «Адолат - қонун устиворлигида». Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг иккинчи чақириқ VI сессиясиги маърузаси, Халқ сўзи., 2001 йил 30 август.
8. Каримов И.А. Хавфсизлик ва тинчлик учун курашмоқ керак. –Т.: Ўзбекистон. 2002. Т.10.
9. Каримов И.А. Биз танлаган йўл – демократик тараққиёт ва маърифий дунё билан ҳамкорлик йўли. –Т.: Ўзбекистон. 2003. Т.11.
10. Каримов И.А. Бизнинг бош мақсадимиз – жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислоҳ этишдир. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маъруза. -Т.: Ўзбекистон. 2005.
11. Каримов И.А. Инсон, унинг ҳуқуқлари ва эркинликлари – олий қадрият. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 13 йиллигига бағишланган тантанали маросимда қилган маърузаси. -Т.: Ўзбекистон. 2005.
12. Каримов И.А. Инсон манфаатларини таъминлаш, ижтимоий ҳимоя тизимини такомиллаштириш – устивор вазифамиз. Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 14 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси. “Ўзбекистон овози”, 2006 й. 8 декабрь. 145 (27.636)-сони.
13. Каримов И.А. Янгиланиш ва барқарор тараққиёт йўлидан янада изчил ҳаракат қилиш, халқимиз учун фаровон турмуш шароити яратиш – асосий вазифамиздир. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг 2006 йилда мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожланиш якунлари ҳамда 2007 йилда иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг энг муҳим устивор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси. “Халқ сўзи”, 2007 й. 13 февраль. № 31 (4184).
14. Каримов И.А. Ўзбекистоннинг 16 йиллик мустақил тараққиёт йўли. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси, Вазирлар Маҳкамаси ва Президент Девонининг Ўзбекистон мустақиллигининг 16 йиллигига бағишланган қўшма мажлисидаги маъруза. 2007 йил 30 август. –Т.: Ўзбекистон, 2007.
15. Каримов И.А. Ватанамиз ва халқимизга садоқат билан хизмат қилиш – олий саодатдир. Тадбиркорлар ва ишбилармонлар ҳаракати – Ўзбекистон либерал-демократик партияси VI қурултойидаги маъруза. 2007 йил 6 ноябрь. –Т.: Ўзбекистон, 2007.
16. Каримов И.А. Юксак маънавият - енгилмас куч. -Тошкент.: Маънавият, 2008.

17. Каримов И.А. Мамлакатимизни модернизация қилиш ва янгилашни изчил давом эттириш – давр талаби. 2008 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2009 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2009 йил 14 февраль.
18. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Т: Ўзбекистон, 2009.
19. Каримов И.А. Ўзбекистон Конституцияси – биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир: Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маъруза. –Т.: “Ўзбекистон”, 2009.
20. Каримов И.А. Мамлакатимизни модернизация қилиш ва кучли фуқаролик жамияти барпо этиш - устувор мақсадимиздир. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маъруза. 2010 йил 27 январ.
21. Каримов И.А. Асосий вазифамиз Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. 2009 йилнинг ялпи якунлари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маъруза, 2010 йил 29 январ.
22. Каримов И.А. Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси. – Т.: Ўзбекистон, 2010.
23. Каримов И.А. Ўзбекистон Республикаси мустақиллигининг 19 йиллигига бағишланган тантанали маросимда сўзи, “Ўзбекистон овози” газетаси, 2010 йил 1- сентябрь.
24. Каримов И.А. “Мамлакатимизни модернизация қилиш йўлини изчил давом эттириш – тараққиётимизнинг муҳим омилидир”, “Ишонч” газетаси, 2010 йил 8 декабрь.
25. Каримов И.А. “Барча режа ва дастурларимиз ватанимиз тараққиётини юксалтириш, халқимиз фаровонлигини оширишга хизмат қилади”, “Халқ сўзи” газетаси, 2011 йил 22 январь.
26. Каримов И.А. Бизнинг йўлимиз – демократик ислохотларни чуқурлаштириш ва модернизация жараёнларини изчил давом эттириш йўлидир. Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 19 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси. 07.12.2011 й.
27. Каримов И.А. Ўзбекистон мустақилликка эришиш остонасида. – Т: Ўзбекистон, 2011.
28. Каримов И.А. “2012 йил ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади”. 2011 йилнинг асосий якунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.

Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. -Т.: Ўзбекистон. 2011.
1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. –Т.: Адолат. 2012.
2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик процессуал кодекси. –Т.: Адолат. 2011.
3. Ўзбекистон Республикасининг Оила кодекси. –Т.: Адолат. 2011.

4. Ўзбекистон Республикасининг «Мулкчилик тўғрисида»ги Қонуни. Ўзгартириш ва қўшимчалар киритилган. Т., «Адолат». 1993 йил 7 май.
5. Ўзбекистон Республикасининг “Нотариат тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси. 1997. 2-сон.
6. Ўзбекистон Республикасининг «Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар тўғрисида»ги Қонуни. 2000 йил 14 декабрь.
7. Ўзбекистон Республикасининг “Инвестиция фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 7-модда. (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 йил, № 1, 10-модда; 2004 йил, № 1-2, 18-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталарининг Ахборотномаси, 2006 йил, № 10, 536-модда).
8. Ўзбекистон Республикасининг “Чет эл инвестициялари тўғрисида”ги Қонуни. 5-модда. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1998 йил, № 5-6, 91-модда; 1999 йил, № 9, 229-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталарининг Ахборотномаси, 2006 йил, 10.10. ЎРҚ-59, №-;).
9. Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси. 2006.
10. Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари. Т., «Адолат».

Махсус адабиётлар:

1. Абдусаломов М. Отахонов Ф. Контракция шартномалари. –Т.: «Адолат», 1998.
2. Анисимов А.Л. Честь достоинство деловая репутация гражданско-правовая защита. –М.: Юрист. 1994.
3. Анненков К. Обязательственные права. Москва, 1995.
4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. Москва, 1998.
5. Гражданское право. Часть 1. Москва. 1996. Под. ред. Д.ю. н. проф. А.П.Сергеева, д.ю.н. проф. Ю.К.Толстой.
6. Гражданское право: В 2 том: Учебник. Отв.ред.проф.Е.А.Суханов -2 изд. М.: БЕК.1999.
7. Гражданское право. Том 1. Учебник. Отв.ред. М.К.Сулейменов, Ю.Г.Басин – Алмата, 2000.
8. Гражданское право. Часть 1. Москва. 2003. Под. ред. Д.ю. н. проф. А.П.Сергеева, д.ю.н. проф. Ю.К.Толстой.
9. Гражданское право. Учебник. в 3 т. Т. 1. 6-изд. Перераб. и допол. Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев и др. Отв. ред. А.П.Сергеев, Ю.К.Толстой. –М.: ТК Велби, Проспект. 2005.
10. Зокиров И.Б. Фукаролик ҳуқуқи: Дарслик. 1 қисм. –Т.: ТДЮИ нашриёти, 2006.
11. Зокиров И.Б. Фукаролик ҳуқуқи: Дарслик. 1 қисм. –Т.: ТДЮИ нашриёти, 2009.
12. Муаллифлар жамоаси. Ўзбекистон Республикасининг Конституциясига шарҳлар. – Т.: Ўзбекистон, 2008.
13. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Масъул муҳаррир: ю.ф.д., проф. И.Б.Зокиров. –Т.: ТДЮИ нашриёти, 2006.
14. Муаллифлар жамоаси. Ўзбекистон Республикаси Конституциявий ҳуқуқи. – Т.: «Молия», 2002.
15. Мустафоев С. Хўжалик шартномаларига оид қонун ҳужжатлари ва шартномаларнинг намунавий тўплами. 1998. 215-б. 7.2002.

16. Раҳмонқулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. -Т.: «Иқтисодиёт ва ҳуқуқ». 1997.
17. Раҳмонқулов Х. Мажбурият ҳуқуқи. (Умумий қоидалар): Дарслик. –Т.: ТДЮИ нашриёти. 2009.

Интернет маълумотлари:

1. “NORMA” Ахборот ҳуқуқий тизими. <http://www.norma.uz>.
2. [www. 5 ballow. ru](http://www.5ballow.ru). Правоспособность и дееспособность гражданина. Обзор лекции. –М.