



THE GENESIS OF THE DEVELOPMENT OF THE CONTRACTUAL AND LEGAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE ALIENATION

Akmaljon Rahimjonov

Doctor of Philosophy (PhD) in Law

Acting Associate Professor

National University of Uzbekistan

Science ID: FNM-0726-0159

E-mail: akmaljonrahimjonov@gmail.com

Tashkent, Uzbekistan

ABOUT ARTICLE

Key words: real estate, alienation, private property rights, inviolability of property, contractual relations, sale and purchase agreement, state registration, Civil Code, Constitution, international law, Universal Declaration of Human Rights, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, UNIDROIT Principles, digital transformation, Once Only Principle.

Received: 26.07.26

Accepted: 27.07.26

Published: 28.07.26

Abstract: This article provides a comprehensive analysis of the legal foundations governing contractual relations related to the alienation of real estate (including sale and purchase, donation, exchange, annuity, lifelong maintenance agreements, and other transactions) in the context of a market economy. The author examines the impact of constitutional, legislative, and institutional reforms aimed at protecting private property, liberalizing civil transactions, and promoting digitalization in the Republic of Uzbekistan on the regulation of real estate transactions. Particular attention is given to the content of the right to private property as enshrined in the 2023 Constitution of the Republic of Uzbekistan, the international standards established by the Universal Declaration of Human Rights and the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, as well as the influence of the UNIDROIT Principles, including the principles of freedom of contract, binding force of contracts (*pacta sunt servanda*), and good faith, on the national legal system.

KO'CHMAS MULKNI BEGONALASHTIRISHNING SHARTNOMAVIY-HUQUQIY ASOSLARINI RIVOJLANISH GENEZISI

Akmaljon Rahimjonov

y.f.f.d. (PhD), v.b. dotsent

O'zbekiston Milliy universiteti

Ilmiy identifikatsiya raqami: FNM-0726-0159

E-mail: akmaljonrahimjonov@gmail.com

Toshkent, O'zbekiston

MAQOLA HAQIDA

Kalit so'zlar: Ko'chmas mulk, begonalashtirish, xususiy mulk huquqi, mulk daxlsizligi, shartnomaviy munosabatlar, oldi-sotdi shartnomasi, davlat ro'yxatidan o'tkazish, Fuqarolik kodeksi, Konstitutsiya, xalqaro huquq, Inson huquqlari umumjahon deklaratsiyasi, Iqtisodiy, ijtimoiy va madaniy huquqlar to'g'risidagi Pakt, UNIDROIT prinsiplari, raqamli transformatsiya, "Once Only Principle".

Annotatsiya: Mazkur maqolada bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni begonalashtirish (oldi-sotdi, hadya, ayirboshlash, renta, umrbod ta'minlash va boshqalar) bilan bog'liq shartnomaviy munosabatlarning huquqiy asoslari kompleks tahlil etilgan. Muallif O'zbekistonda xususiy mulkni himoya qilish, fuqarolik muomalasini erkinlashtirish va raqamlashtirishga qaratilgan konstitutsiyaviy, qonunchilik va institusional islohotlarning ko'chmas mulk muomalasiga ta'sirini ko'rib chiqadi. 2023 yilgi Konstitutsiyada xususiy mulk huquqining mazmuni, Inson huquqlari umumjahon deklaratsiyasi va BMTning iqtisodiy, ijtimoiy va madaniy huquqlar to'g'risidagi Paktida mustahkamlangan xalqaro standartlar hamda UNIDROIT prinsiplaridagi shartnoma erkinligi, shartnomaning majburiyligi va insofililik tamoyillarining milliy huquq tizimiga ta'siri ochib berilgan.

ГЕНЕЗИС РАЗВИТИЯ ДОГОВОРНО-ПРАВОВЫХ ОСНОВ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Акmalжон Рахимджонов

Доктор философии по юридическим наукам (PhD)

исполняющий обязанности доцента

Национальный университет Узбекистана

Научный идентификационный номер: FNM-0726-0159

E-mail: akmaljonrahimjonov@gmail.com

Ташкент, Узбекистан

О СТАТЬЕ

Ключевые слова: недвижимое имущество, отчуждение, право частной собственности, неприкосновенность собственности, договорные отношения, договор купли-продажи, государственная регистрация, Гражданский кодекс,

Аннотация: В данной статье проводится комплексный анализ правовых основ договорных отношений, связанных с отчуждением недвижимого имущества (купля-продажа, дарение, мена, renta, пожизненное содержание с иждивением и

Конституция, международное право, Всеобщая декларация прав человека, Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах, Принципы UNIDROIT, цифровая трансформация, принцип «Once Only».

другие сделки) в условиях рыночной экономики. Автор рассматривает влияние конституционных, законодательных и институциональных реформ, направленных на защиту частной собственности, либерализацию гражданского оборота и цифровизацию в Республике Узбекистан, на регулирование оборота недвижимого имущества. Особое внимание уделяется содержанию права частной собственности, закреплённому в Конституции Республики Узбекистан 2023 года, международным стандартам, установленным Всеобщей декларацией прав человека и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах, а также влиянию принципов UNIDROIT — свободы договора, обязательности договора (*pacta sunt servanda*) и добросовестности — на национальную правовую систему.

Kirish. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk fuqarolik muomalasining eng muhim ob’ektlaridan biri hisoblanadi. Uning iqtisodiy qiymati, ijtimoiy ahamiyati hamda mulk huquqining amalga oshirilishidagi o‘rni ko‘chmas mulkni begonalashtirish bilan bog‘liq shartnomaviy munosabatlarning huquqiy tartibga solinishini doimiy ravishda takomillashtirib borishni taqozo etadi. Ayniqsa, xususiy mulk daxlsizligini ta‘minlash, mulkdorning tasarruf etish huquqini kafolatlash hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining huquq va qonuniy manfaatlarini himoya qilish davlat huquqiy siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biriga aylanmoqda.

So‘nggi yillarda O‘zbekiston Respublikasida xususiy mulkni himoya qilish, investisiya muhitini yaxshilash, ko‘chmas mulk bozorini liberallashtirish hamda fuqarolik muomalasini raqamlashtirishga qaratilgan keng ko‘lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Yangi tahrirda qabul qilingan O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida xususiy mulkning daxlsizligi va davlat tomonidan muhofaza qilinishiga oid kafolatlarining yanada mustahkamlangani, fuqarolik qonunchiligini takomillashtirish, notarial faoliyat va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tizimini modernizatsiya qilishga doir chora-tadbirlar ko‘chmas mulkni begonalashtirish sohasidagi shartnomaviy munosabatlarni ilmiy jihatdan qayta baholash zaruratini yuzaga keltirdi.

Adabiyotlar tahlili va metodologiya. Ko‘chmas mulkni begonalashtirishga oid munosabatlar faqat oldi-sotdi shartnomalari bilan cheklanmay, hadya, ayirboshlash, renta, umrbod ta‘minlash evaziga mol-mulkni o‘tkazish hamda qonunchilikda nazarda tutilgan boshqa fuqarolik-

huquqiy shartnomalar orqali ham amalga oshiriladi. Ushbu munosabatlarning huquqiy tabiati mulk huquqining vujudga kelishi, o'zgarishi va bekor bo'lishi, bitimlarning haqiqiyliigi, davlat ro'yxatidan o'tkazish, notarial tasdiqlash hamda uchinchi shaxslar huquqlarini himoya qilish kabi bir qator murakkab huquqiy institutlar bilan uzviy bog'liqdir. Shu bois mazkur sohada huquqiy tartibga solishning evolyusiyasini kompleks tahlil qilish nazariy va amaliy jihatdan muhim ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda mamlakatimizda xususiy mulkning daxlsizligini ta'minlash, fuqarolik muomalasini erkinlashtirish va bozor iqtisodiyoti talablariga mos zamonaviy huquqiy mexanizmlarni shakllantirish davlat huquqiy siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Shu nuqtai nazardan, ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarning huquqiy asoslarini takomillashtirish alohida ahamiyat kasb etadi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 5 apreldagi «O'zbekiston Respublikasining fuqarolik qonunchiligini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi F-5464-sonli Farmoyishida[1] amaldagi Fuqarolik kodeksi o'tish davrida bozor munosabatlarini shakllantirishda muhim huquqiy asos bo'lgani e'tirof etilgan bo'lsa-da, iqtisodiyotni liberallashtirish, davlatning iqtisodiy munosabatlardagi ishtirokini qisqartirish, xususiy mulk kafolatlarini kuchaytirish hamda ilg'or xalqaro standartlarga javob beradigan zamonaviy fuqarolik qonunchiligini shakllantirish zarurati alohida qayd etilgan.

Mazkur vazifalar ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarning huquqiy tabiatini va ularning rivojlanish genezisini qayta ilmiy tahlil qilishni talab etadi. Zero, Farmoyishda xususiy mulk huquqini himoya qilish mexanizmlarini takomillashtirish, bitimlar institutini modernizatsiya qilish, bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish va notarial tasdiqlash tartibini qayta ko'rib chiqish, shartnoma tuzish erkinligini kengaytirish hamda shartnomaviy munosabatlarning barqarorligini ta'minlash fuqarolik qonunchiligini rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari sifatida belgilangan. Shu bois ko'chmas mulkni begonalashtirishning shartnomaviy-huquqiy asoslarini konstitutsiyaviy qoidalar, xalqaro huquq normalari, Fuqarolik kodeksi va maxsus qonunchilikning tadrijiy rivojlanishi bilan uzviy bog'liqlikda tadqiq etish ilmiy va amaliy jihatdan dolzarb hisoblanadi.

Ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarning huquqiy poydevori, eng avvalo, O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida mustahkamlangan xususiy mulk, iqtisodiy erkinlik va mulkdor huquqlarining daxlsizligiga oid konstitutsiyaviy prinsiplarga tayanadi. Konstitutsiya mamlakat huquq tizimida oliy yuridik kuchga ega bo'lgan hamda to'g'ridan-to'g'ri amal qiluvchi huquqiy hujjat sifatida fuqarolik qonunchiligi, shu jumladan ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarni tartibga soluvchi barcha

normativ-huquqiy hujjatlarning asosini tashkil etadi. Shu ma'noda, ko'chmas mulkni oldi-sotdi qilish, hadya etish, ayirboshlash, renta va boshqa shartnomalar orqali mulk huquqini boshqa shaxsga o'tkazishga oid huquqiy institutlarning shakllanishi Konstitutsiyada belgilangan fundamental huquqiy qadriyatlar bilan uzviy bog'liqdir. Konstitutsiyada uning oliy yuridik kuchga egaligi, to'g'ridan-to'g'ri amal qilishi hamda qonunlar va boshqa normativ-huquqiy hujjatlar aynan uning asosida qabul qilinishi belgilab qo'yilgan.

2023 yilgi tahrirda qabul qilingan Konstitutsiyada xususiy mulk huquqining mazmuni avvalgi konstitutsiyaviy tartibga nisbatan ancha kengaytirildi va mulkdor manfaatlarini himoya qilishning huquqiy kafolatlari sezilarli darajada mustahkamlandi. Xususan, Konstitutsiyaning 65-moddasida iqtisodiyotning negizini xilma-xil mulk shakllari tashkil etishi, barcha mulk shakllarining teng huquqliligi va huquqiy jihatdan himoya qilinishi, xususiy mulkning daxlsizligi hamda mulkdor faqat qonunda nazarda tutilgan hollarda va sud qarori asosidagina mol-mulkidan mahrum qilinishi mumkinligi belgilangan[2]. Konstitutsiyaning 66-moddasi esa mulkdorning o'z mol-mulkiga nisbatan egalik qilish, undan foydalanish va eng muhimi, uni o'z xohishiga ko'ra tasarruf etish huquqini kafolatlaydi. Aynan mazkur tasarruf etish huquqi ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomalarning konstitutsiyaviy-huquqiy manbai hisoblanadi, chunki mulkdorning mol-mulkni boshqa shaxsga o'tkazish huquqi ushbu konstitutsiyaviy vakolatning bevosita huquqiy ifodasi sanaladi.

Konstitutsiyaviy kafolatlar xalqaro huquqning umume'tirof etilgan prinsip va normalari bilan uyg'un holda rivojlanib bormoqda. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida xalqaro shartnomalar va xalqaro huquqning umume'tirof etilgan prinsiplari milliy huquq tizimining tarkibiy qismi sifatida e'tirof etilgani hamda ular milliy qonunchilikni shakllantirishda muhim huquqiy manba hisoblanishi belgilab qo'yilgan. Shu bois ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarning huquqiy asoslarini tadqiq etishda xalqaro huquqiy standartlarni tahlil qilish muhim nazariy va amaliy ahamiyatga ega.

Xalqaro huquq manbalari orasida Inson huquqlari umumjahon deklaratsiyasi alohida o'rin tutadi. Uning 17-moddasida «har bir inson yakka holda ham, boshqalar bilan birgalikda ham mulkka egalik qilish huquqiga ega» hamda «hech kim o'z mulkidan o'zboshimchalik bilan mahrum etilishi mumkin emas» degan fundamental qoida mustahkamlangan. Ushbu norma faqat mulk huquqining mavjudligini emas, balki uning davlat tomonidan huquqiy muhofaza qilinishini ham kafolatlaydi[3]. Mazkur xalqaro standart keyinchalik milliy konstitutsiyaviy qoidalarda o'z ifodasini topib, mulkdorning mol-mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni erkin tasarruf etish huquqini ta'minlashning huquqiy asosiga aylandi. Shu ma'noda, ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomalarni tuzish erkinligi mulk huquqining ajralmas tarkibiy elementi

sifatida xalqaro huquqda e'tirof etilgan mulkning daxlsizligi prinsipidan kelib chiqadi. Binobarin, ko'chmas mulkni begonalashtirishning shartnomaviy-huquqiy asoslari avvalo xalqaro huquqda shakllangan mulk huquqini himoya qilish standartlariga, keyin esa ushbu standartlarning milliy konstitutsiyaviy va fuqarolik qonunchiligida implementatsiya qilinishiga tayanadi.

Zamonaviy xalqaro xususiy huquqda shartnomaviy munosabatlarni tartibga solishda muhim ahamiyat kasb etuvchi manbalardan biri Xalqaro xususiy huquqni unifikatsiya qilish instituti (UNIDROIT) tomonidan ishlab chiqilgan Xalqaro tijorat shartnomalari prinsiplari (2016) hisoblanadi[4]. Mazkur Prinsiplar xalqaro miqyosda umume'tirof etilgan shartnoma huquqi qoidalarini tizimlashtirib, milliy qonunchilikni takomillashtirish hamda shartnomaviy munosabatlarni talqin qilish uchun namunaviy huquqiy mezon vazifasini bajaradi. Preambulada ular xalqaro tijorat shartnomalari uchun umumiy qoidalarni belgilashi, milliy qonunchilikni sharhlash va takomillashtirishda hamda qonun chiqaruvchilar uchun namuna sifatida qo'llanilishi mumkinligi qayd etilgan.

Ko'chmas mulkni begonalashtirishning shartnomaviy-huquqiy asoslarini rivojlanish genezisi nuqtai nazaridan UNIDRUA Prinsiplarining 1-bobida nazarda tutilgan shartnoma erkinligi, shartnomaning majburiyligi va insofililik tamoyillari alohida ahamiyatga ega. Xususan, 1.1-moddada taraflar shartnoma tuzish va uning mazmunini mustaqil belgilashda erkin ekanligi, 1.3-moddada esa qonuniy tartibda tuzilgan shartnoma taraflar uchun majburiy hisoblanishi mustahkamlangan. Shuningdek, 1.7-modda har bir tarafdin shartnomaviy munosabatlarda insofililik va halol ishbilarmonlik amaliyotiga rioya etishni talab qiladi. Mazkur tamoyillar milliy fuqarolik qonunchiligida shartnoma erkinligi, taraflarning tengligi, mulkdorning o'z mol-mulkini erkin tasarruf etish huquqi hamda shartnomalarning barqarorligini ta'minlashga qaratilgan qoidalarining rivojlanishiga konseptual asos bo'lib xizmat qiladi. Shu jihatdan, UNIDRUA Prinsiplari ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomalarni tartibga soluvchi milliy qonunchilikni takomillashtirish va uni xalqaro huquqiy standartlarga uyg'unlashtirishda muhim metodologik ahamiyatga ega.

Sh.Ergashevaning ta'kidlashicha, UNIDROIT Prinsiplarining zamonaviy yondashuvlari raqamli iqtisodiyot sharoitida raqamli aktivlarni mustaqil fuqarolik-huquqiy ob'yekt sifatida e'tirof etish zaruratini yuzaga keltirmoqda. Muallifning fikricha, raqamli aktivlarning huquqiy xususiyatlarini hisobga olgan holda, ularni milliy qonunchilikda fuqarolik huquqining alohida ob'yekti sifatida belgilash hamda ularga egalik qilish mulk huquqi asosida amalga oshirilishini mustahkamlash maqsadga muvofiqdir. Shu munosabat bilan raqamli aktivlarni fuqarolik huquqi ob'yektlari tizimiga kiritish va ularning huquqiy maqomini aniq belgilash taklif etilgan. Shuningdek, muallif O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 81-moddasini

takomillashtirishni taklif qilib, fuqarolik huquqlari ob'yektlari tarkibiga raqamli aktivlarni ham kiritish zarurligini asoslaydi. Uning fikricha, bunday yondashuv transchegaraviy xususiy-huquqiy munosabatlarda huquqiy aniqlikni ta'minlash, raqamli aktivlarning huquqiy tabiatini belgilash hamda huquqni qo'llash amaliyotida uchrayotgan huquqiy bo'shliq va noaniqliklarni bartaraf etishga xizmat qiladi[5].

Mazkur ilmiy yondashuv raqamli iqtisodiyot rivojlanishi sharoitida dolzarb ahamiyatga ega bo'lsa-da, uning ayrim jihatlarini munozarali hisoblanadi. Jumladan, raqamli aktivlarni to'liq ma'noda ashyo sifatida e'tirof etish fuqarolik huquqi nazariyasida qabul qilingan ashyoning moddiylik belgisi bilan har doim ham uyg'unlashmaydi. Zero, raqamli aktivlar moddiy shaklga ega emas, balki elektron ma'lumotlar tizimida mavjud bo'lgan nomoddiy qiymat sifatida namoyon bo'ladi. Shu bois ularni ashyolar toifasiga kiritish emas, balki fuqarolik huquqi ob'ektlarining mustaqil turi sifatida huquqiy tartibga solish ilmiy jihatdan asosliroq yondashuv hisoblanadi.

Bundan tashqari, UNIDROIT Prinsiplari asosan xalqaro tijorat shartnomalarini tartibga solishga qaratilgan bo'lib, ular fuqarolik huquqi ob'ektlarining tasnifi yoki milliy qonunchilikda raqamli aktivlarning huquqiy maqomini belgilashni bevosita nazarda tutmaydi. Shu sababli raqamli aktivlarni milliy qonunchilikka kiritish zaruratini bevosita UNIDROIT Prinsiplari bilan asoslash yetarlicha ishonchli emas. Bu masalada raqamli aktivlarning iqtisodiy-huquqiy tabiati, mulkiy huquqlar tizimidagi o'rni hamda xalqaro tajriba kompleks ravishda tahlil qilingan holdagina qonunchilikka tegishli o'zgartishlar kiritish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Natija va Muhokama. Ko'chmas mulkni begonalashtirishning shartnomaviy-huquqiy asoslari rivojlanishida BMTning Iqtisodiy, ijtimoiy va madaniy huquqlar to'g'risidagi xalqaro pakti ham muhim xalqaro-huquqiy ahamiyatga ega. Garchi mazkur Pakt mulk huquqini bevosita tartibga solmasa-da, u insonning iqtisodiy huquqlarini ta'minlash, yetarli turmush darajasiga erishish hamda uy-joy bilan bog'liq huquqlarni xalqaro darajada muhofaza qilish orqali mulkiy munosabatlarning barqaror huquqiy asoslarini shakllantirishga xizmat qiladi. Paktning 1-moddasida xalqlarning o'z tabiiy boyliklari va resurslariga erkin egalik qilishi hamda ulardan foydalanishi huquqi e'tirof etilgan bo'lib, hech bir xalq o'zining tirikchilik vositalaridan mahrum qilinishi mumkin emasligi belgilangan. Ushbu qoida iqtisodiy munosabatlarda mulkiy manfaatlarni himoya qilishning fundamental xalqaro prinsiplaridan biri sifatida e'tirof etiladi[6].

Shu bilan birga, Paktning 11-moddasida har bir insonning o'zi va oilasi uchun yetarli turmush darajasiga, jumladan, munosib uy-joy bilan ta'minlanish huquqi tan olingan hamda ishtirokchi davlatlar ushbu huquqlarni amalga oshirish uchun zarur huquqiy va institusional choralarni ko'rishi lozimligi mustahkamlangan. Mazkur xalqaro standartlar milliy fuqarolik qonunchiligida ko'chmas mulkka oid huquqlarni himoya qilish, mulkning erkin muomalasini

ta'minlash va ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomaviy munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga solishning mazmuniga sezilarli ta'sir ko'rsatdi. Shu bois, Pakt qoidolari xususiy mulk huquqini insonning munosib turmush darajasi bilan bog'liq iqtisodiy huquqlari tizimida baholashga imkon beradi hamda ko'chmas mulkni begonalashtirish institutining inson huquqlariga yo'naltirilgan rivojlanish tendensiyalarini ochib berishda muhim nazariy ahamiyat kasb etadi.

O'zbekiston Respublikasining 2019 yil 20 martdagi O'RQ-531-son Qonuni bilan mamlakatda ishbilarmonlik muhitini yanada yaxshilash maqsadida Fuqarolik kodeksining ko'chmas mulkni sotishga oid bir qator normalari takomillashtirildi. Xususan, Kodeksning 488-moddasiga kiritilgan o'zgartishga muvofiq, uy, kvartira, uying yoki kvartiraning bir qismini sotish shartnomasi notarial tartibda tasdiqlanishi hamda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi majburiyligi qonun darajasida mustahkamlandi[7].

Shu bilan birga, Fuqarolik kodeksining 479–488-moddalari ko'chmas mulkni sotish shartnomasining huquqiy tabiatini kompleks tarzda tartibga soladi. Ularda shartnomaning predmetini aniq belgilash, uning bahosini kelishish, yozma shaklga rioya qilish, mulk huquqining davlat ro'yxatidan o'tkazilishi, ko'chmas mulk bilan birga yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning o'tishi, ob'yektni topshirish tartibi hamda sifat uchun javobgarlik kabi muhim huquqiy mexanizmlar nazarda tutilgan. Bunday huquqiy tartibga solish ko'chmas mulk muomalasining barqarorligi, ishtirokchilar huquqlarining himoya qilinishi va huquqiy aniqlikni ta'minlashga xizmat qiladi.

Fikrimicha, 2019 yilgi o'zgartishlar ko'chmas mulk muomalasining huquqiy xavfsizligini kuchaytirishga xizmat qilgan bo'lsa-da, amaldagi tartibning ayrim jihatlari bahsli hisoblanadi. Jumladan, uy-joyni sotish shartnomasi uchun ham notarial tasdiq, ham davlat ro'yxatidan o'tkazishning majburiy tartibda belgilanishi bitimni rasmiylashtirish jarayonini murakkablashtirib, ishtirokchilar uchun qo'shimcha vaqt va moliyaviy xarajatlarni yuzaga keltirishi mumkin. Ayniqsa, raqamlashtirish jarayonlari jadal rivojlanayotgan sharoitda ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlarni elektron shaklda tuzish va davlat reyestrlari bilan integratsiyalashgan tartiblarni keng joriy etish mazkur ikki bosqichli rasmiylashtirishning zarurati haqida qayta baholashni taqozo etadi.

Bundan tashqari, Fuqarolik kodeksining 479–488-moddalari asosan ko'chmas mulkni sotish shartnomasining huquqiy mexanizmini tartibga soladi, ammo raqamli reyestrlar, elektron bitimlar, masofadan turib notarial harakatlarni amalga oshirish yoki aqlli shartnomalar (smart contracts) kabi zamonaviy huquqiy institutlar bilan bog'liq munosabatlarni qamrab olmaydi. Shu bois mazkur normalarni raqamli iqtisodiyot talablariga muvofiq modernizatsiya qilish, davlat

ro'yxatidan o'tkazish tartibini soddalashtirish va elektron huquqiy muomala vositalarini fuqarolik qonunchiligiga izchil implementatsiya qilish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonuni[8] ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat tomonidan tan olish va muhofaza qilishning yaxlit huquqiy mexanizmini shakllantirdi. Qonunda davlat ro'yxatidan o'tkazishning qonuniylik, majburiylik, ro'yxatdan o'tkazilgan huquqlarning ustuvorligi, axborotning ochiqligi hamda ma'lumotlarning taqqoslanuvchanligi kabi asosiy prinsiplari mustahkamlangan. Shuningdek, mazkur Qonun ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishi, boshqa shaxsga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinishi davlat reyestri orqali e'tirof etilishini belgilab, ko'chmas mulk muomalasida huquqiy aniqlik va oshkoralikni ta'minlashga xizmat qiladi.

Fuqarolik kodeksi ko'chmas mulkni sotish shartnomasining predmeti, shakli, bahosi, huquq va majburiyatlari hamda mulk huquqining o'tishining fuqarolik-huquqiy asoslarini belgilasa, "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonun mazkur huquqlarning davlat tomonidan rasman e'tirof etilishi va davlat reyestriga kiritilishining tashkiliy-huquqiy tartibini belgilaydi. Shu ma'noda, ushbu ikki normativ-huquqiy hujjat bir-birini to'ldiruvchi xususiyatga ega bo'lib, ularning uyg'un qo'llanilishi ko'chmas mulkni begonalashtirish jarayonining huquqiy ishonchliligini ta'minlaydi. Xususan, Qonunga muvofiq davlat reyestriga kiritilgan ma'lumotlar huquqlarning yuzaga kelishi va boshqa shaxsga o'tishi uchun hal qiluvchi yuridik ahamiyat kasb etadi.

Fikrimizcha, mazkur Qonunda raqamli transformatsiya talablari to'liq darajada o'z ifodasini topmagan. Ayniqsa, Germaniyaning Grundbuch tizimi, Avstraliyaning Torrens modeli hamda Estoniyaning to'liq elektron yer reyestri tajribasida davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonlari raqamli platformalar orqali amalga oshirilib, huquqlarning oshkoraligi, tezkorligi va ishonchliligi yuqori darajada ta'minlangan. O'zbekiston qonunchiligida ham davlat reyestri elektron shaklda yuritilishi nazarda tutilgan bo'lsa-da, ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomalarni tuzish, huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish va notarial harakatlarni yagona raqamli muhitga to'liq integratsiya qilish masalalari yanada takomillashtirishni talab etadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 5 apreldagi PQ-4270-son qarori[9] ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini raqamlashtirish va ma'muriy tartib-taomillarni soddalashtirishga qaratilgan muhim islohotlarni nazarda tutadi. Qarorda davlat xizmatlarining tezkorligi va shaffofligini ta'minlash, axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini keng joriy etish, davlat organlarining elektron ma'lumotlar bazalarini integratsiya qilish hamda ko'chmas mulkka oid huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish jarayonini

ortiqcha byurokratik bosqichlardan xoli etish ustuvor vazifalar sifatida belgilangan. Shuningdek, notariuslar, rieltorlik tashkilotlari, tijorat banklari va davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organlar o'rtasida axborot almashinuvining elektron mexanizmlarini joriy etish orqali «yagona darcha» tamoyilini amaliy ta'minlashga alohida e'tibor qaratilgan.

Fikrimizcha, qarorda nazarda tutilgan raqamli transformatsiya choralari zamonaviy xalqaro tendensiyalarga muvofiq bo'lsa-da, ularning to'liq samaradorligi normativ-huquqiy hujjatlar o'rtasidagi o'zaro uyg'unlik va yagona raqamli infratuzilmaning barqaror ishlashiga bog'liq.

Ko'chmas mulkni begonalashtirishning shartnomaviy-huquqiy asoslari uzoq tarixiy evolyusiyani bosib o'tgan bo'lib, bu jarayon xususiy mulk huquqining konstitutsiyaviy kafolatlari, xalqaro huquqning umume'tirof etilgan prinsiplari, fuqarolik qonunchiligi hamda maxsus qonunchilikning o'zaro uyg'un rivojlanishi bilan tavsiflanadi. Ayniqsa, O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi, Inson huquqlari umumjahon deklaratsiyasi, BMTning Iqtisodiy, ijtimoiy va madaniy huquqlar to'g'risidagi xalqaro pakti, UNIDROIT Prinsiplari, Fuqarolik kodeksi va ko'chmas mulkka oid maxsus qonunchilik mulkdorning mol-mulkni erkin tasarruf etish huquqini kafolatlash, bitimlar barqarorligini ta'minlash hamda huquqlarning davlat tomonidan e'tirof etilishini ta'minlaydigan yagona huquqiy tizimni shakllantirgan.

Ko'chmas mulkni begonalashtirish sohasida elektron shartnomalar, masofaviy notarial harakatlar, davlat reyestri, kadastr va boshqa axborot tizimlarining to'liq integratsiya qilinmaganligi huquqiy munosabatlarning samaradorligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin. Shu bois fuqarolik qonunchiligida raqamli huquqiy institutlarni mustahkamlash, davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish va huquqlarni elektron shaklda rasmiylashtirishning yagona huquqiy mexanizmini joriy etish zamonaviy huquqiy islohotlarning ustuvor yo'nalishlaridan biri bo'lishi lozim.

Fikrimizcha, ko'chmas mulkni begonalashtirish institutini yanada rivojlantirish faqat shartnomaviy normalarni takomillashtirish bilan cheklanmasdan, balki notariat, davlat reyestri, kadastr, elektron davlat xizmatlari va axborot tizimlarini yagona raqamli huquqiy infratuzilmaga integratsiya qilish orqali amalga oshirilishi maqsadga muvofiq. Bunday yondashuv mulk huquqining huquqiy muhofazasini kuchaytirish, fuqarolik muomalasi ishtirokchilari huquqlarining ishonchli himoyasini ta'minlash hamda O'zbekiston qonunchiligini ilg'or xorijiy tajriba va xalqaro standartlarga yanada yaqinlashtirish imkonini beradi.

Fuqarolik kodeksining 480-moddasini quyidagi mazmundagi uchinchi qism bilan to'ldirish taklif etiladi:

“Qonunchilikda nazarda tutilgan hollarda ko'chmas mulkni begonalashtirishga oid shartnomalar axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalangan holda elektron shaklda

tuzilishi, notarial tartibda masofadan turib tasdiqlanishi hamda davlat ro'yxatidan o'tkazish axborot tizimi bilan integratsiya qilingan yagona elektron platforma orqali davlat ro'yxatidan o'tkazilishi mumkin."

Mazkur qo'shimchaning qabul qilinishi, birinchidan, ko'chmas mulkni begonalashtirish jarayonida ortiqcha ma'muriy tartib-taomillarni qisqartiradi; ikkinchidan, notarial harakatlar va davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonlarini yagona raqamli muhitda amalga oshirish imkonini yaratadi; uchinchidan, huquqiy xavfsizlikni kuchaytirish, korrupsiyaviy omillarni kamaytirish hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilari uchun vaqt va moliyaviy xarajatlarni sezilarli darajada qisqartirishga xizmat qiladi.

O'zbekiston Respublikasining «Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida»gi Qonunida davlat reyestrini elektron shaklda yuritish, davlat xizmatlarini raqamlashtirish va huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishning zamonaviy mexanizmlari nazarda tutilgan bo'lsa-da, davlat organlari va tashkilotlari o'rtasida ma'lumotlarni avtomatik tarzda almashish huquqiy prinsip sifatida mustaqil ravishda mustahkamlanmagan. Amaliyotda bu holat fuqarolar va tadbirkorlik sub'yektlaridan turli davlat organlari tomonidan bir xil hujjat va ma'lumotlarni takroran talab qilinishiga, davlat xizmatlarini ko'rsatish muddatining uzayishiga hamda ortiqcha ma'muriy tartib-taomillarning saqlanib qolishiga sabab bo'lmoqda.

Xulosa. Xorijiy davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, Yevropa Ittifoqida keng qo'llanilayotgan «Once Only Principle» (Bir marta taqdim etish prinsipi) davlat boshqaruvini raqamlashtirishning asosiy huquqiy mezonlaridan biri hisoblanadi. Ushbu prinsipga muvofiq, davlat organi bir marta qabul qilgan ma'lumot yoki hujjat boshqa davlat organlari tomonidan fuqarolardan qayta talab qilinmasdan, idoralararo elektron axborot almashinuvi orqali olinadi.

"Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonunning 4-moddasini quyidagi mazmundagi yangi prinsip bilan to'ldirish taklif etiladi:

"Raqamli ishonchlilik prinsipi — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar to'g'risida davlat reyestriga elektron shaklda kiritilgan ma'lumotlarning haqqoniyligi, yaxlitligi, o'zgarmasligi hamda ularning barcha davlat organlari, mahalliy davlat hokimiyati organlari va boshqa tashkilotlar tomonidan majburiy huquqiy ahamiyatga ega ekanligi davlat tomonidan kafolatlanadi."

Fikrimizcha, mazkur prinsipning qonunchilikda mustahkamlanishi raqamli davlat reyestriga nisbatan huquqiy ishonchni kuchaytiradi, davlat organlari tomonidan elektron ma'lumotlarning bir xil talqin qilinishi va qo'llanilishini ta'minlaydi, shuningdek, ko'chmas mulkni begonalashtirish jarayonida huquqiy aniqlik va huquqiy barqarorlikni yanada mustahkamlashga xizmat qiladi. Bu esa, o'z navbatida, milliy qonunchilikni raqamli iqtisodiyot

talablari va ilg'or xalqaro huquqiy standartlarga moslashtirish yo'lidagi muhim qadamlardan biri hisoblanadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 5 апрелдаги «Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Ф-5464-сонли Фармойиши. // Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 06.04.2019 й., 08/19/5464/2891-сон.
2. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. //Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 01.05.2023 й., 03/23/837/0241-сон; 14.07.2026 й., 03/26/1158/0727-сон
3. Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларацияси. // <https://lex.uz/docs/7338189>
4. <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016/>
5. Ergasheva SH. UNIDROITning “raqamli aktivlar va xususiy huquq” tamoyillarining milliy qonunchilikga implementatsiya qilish masalalari // Yurist axborotnomasi – Вестник юриста – Lawyer herald. No 3 (2026) B. 167-174.
6. Иқтисодий, ижтимоий ва маданий ҳуқуқлар тўғрисида Халқаро Пакт. // <https://lex.uz/docs/2686000>
7. Ўзбекистон Республикасининг “Мамлакатда ишбилармонлик муҳитини яхшилаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар қабул қилинганлиги муносабати билан Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги қонуни. //Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 21.03.2019 й., 03/19/531/2799-сон/
8. Ўзбекистон Республикасининг “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги Қонуни. //Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 28.11.2022 й., 03/22/803/1046-сон.
9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 5 апрелдаги “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ–4270-сон қарори. // Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 06.04.2019 й., 07/19/4270/2890-сон; 09.03.2021 й., 06/21/6184/0192-сон/