

OLDI – SOTDI SHARTNOMASINING HOZIRGI IQTISODIYOTDAGI VA
JAMIYATIMIZGA BO'LGAN KATTA AXAMIYATI.

Chorshanbiyev Navro'zbek Sheraliyevich

Termiz Davlat universiteti Yuridik fakulteti talabasi

Allayorova Muattar Choriyorovna

Termiz Davlat universiteti Yuridik fakulteti Fuqarolik huquqi va fuqarolik protsessi o'qituvchisi

Annotatsiya: Ushbu maqolada oldi – sotdi shartnomasining iqtisodiyotdagi ro'li va bozor munosabatlarida, tashqi savdo munosabatlarida oldi – sotdi shartnomasining huquqiy asoslari va oldi – sotdi shartnomasini rasmiylashtirish bilan bog'liq bo'lgan munosabatlar haqida muxokama qilamiz.

Kalit so'zlar: Oldi – sotdi shartnoma, sotuvchi va sotib oluvchi majburiyatlari, xalqaro oldi – sotdi shartnoma, fuqarolik kodeksi, rasmiylashtirish jarayoni.

KIRISH

Bilamizki oldi – sotdi insoniyat tomonidan eng qadim zamonlardan buyon qo'llanib kelayotgan shartnomalardan biri hisoblanadi. Jamiyatimizda tovar – pul munosabatlari qaror topishi bilan turli kasb – hunar kishilari aynan mana shu oldi – sotdi shartnomasi orqali boshqa kasb – hunar kishilari mehnati mahsulotlarini sotib olib istemol qilish va ayni vaqtda o'z mehnatlari mahsulotlarini sotish imkoniyatiga ega bo'ladilar.

Agarda oldi – sotdi shartnomasi haqida kengroq fikr yuritadigan bo'lsak Fuqarolik kodeksining 386 – moddasiga bir nazar tashlashimiz darkor. Unga ko'ra oldi – sotdi shartnomasi bo'yicha bir taraf (sotuvchi) tovarni boshqa taraf (sotib oluvchiga) mulk qilib topshirish majburiyatini, sotib oluvchi esa bu tovarni qabul qilish uning uchun belgilangan pul summasi (bahosini) to'lash majburiyatini oladi. Buni tuzish yo'li bilan sotuvchi tovarni va unga nisbatan mulk huquqi boshqa shaxsda vujudga keladi. Hozirki kunda bozor munosabatlarida tizimida oldi – sotdi shartnomasi xo'jalik yurituvchi turli subyektlar o'rtasidagi munosabatlarni rasmiylashtirishning eng muhim va asosiy huquqiy vositalardan hisoblanadi.

Ayni vaqtda u kishilarning kundalik turmushida ham eng ko'p qo'llaniladigan shartnoma sifatida etirof etiladi. Negaki ushbu shartnomani professor I.B Zokirovning fikriga ko'ra aytadigan bo'lsak. Birinchidan, mulkni topshirishga qaratilgan; ikkinchidan, ishlarni bajarishga qaratilgan; uchinchidan, xizmatlar bajarishga qaratilgan; to'rtinchidan, turli xil tuzilmalarni tasis etishga yo'naltirilgan to'rt guruhga bo'lish mumkin.

Mazkur fikrlaridan ko'rinib turibdiki oldi - sotdi shartnomasini mol – mulk va unga nisbatan huquqni boshqa shaxsga o'tkazishga qaratilgan shartnomalar guruhiga mansub deb hisoblashimiz mumkin bo'ladi. Ayni vaqtda ushbu shartnomani boshqa o'xshash shartnomalardan ajratib turuvchi huquqiy belgilari mavjud bo'lib unga quydagilar kiradi:

Birinchidan sizga ma'lumki oldi – sotdi shartnomasi haq baravariga tuziladigan (pulli) shartnoma hisoblanadi.

Ikkinchidan esa oldi – sotdi shartnomasi konsesual shartnoma ekanligi bilan ajralib turadi buni bilishimiz shart.

Bizga oldindan malumki 1964 – yilda Gaaga Konferensiyasining sessiyasida „Tovarlarning xalqaro oldi – sotdi savdosi to‘g‘risidagi shartnomalarini tuzish” Gaaga konvensiyasi qabul qilingan. Lekin konferensiyada asosan G‘arb mamlakatlari ishtirok etganliklari sababli, mazkur Gaaga konvensiyalarining mazmuni to‘liq miqdorda umumiy tusga ega bo‘lmadi. Shuning uchun ham 1964 – yilgi Gaaga konvensiyasi keng qo‘lamda qo‘lanilmadi. Xalqaro savdo huquqi bo‘yicha BMT komissiyasi barcha mamlakatlarning huquq tizimiga to‘g‘ri keladigan qoidalarini ishlab chiqish vazifasini o‘z oldiga maqsad qilib qo‘ydi. Shu ondan mazkur komissiya ish faoliyati natijasida loyha ishlab chiqilib, bu loyha asosida 1980 – yili Vena Konferensiyasida „Tovarlarning xalqaro oldi – sotdi shartnomalari to‘g‘risida BMT Konvensiyasi qabul qilindi.

Shuni e‘tiborga qaratish lozimki Vena Konvensiyasining o‘ziga xos xususiyatlaridan biri agar bir taraf shartnoma shartlari buzilishiga yo‘l qo‘ygan taqdirda natijada, boshqa tarafga zarar yetkazilsa, oqibatda u shartnoma asosida olishi kerak bo‘lgan foydaning ma‘lum miqdoridan mahrum bo‘ladi. Shartnoma shartlarining buzilish hollari mavjud bo‘lganda, yetkazilib berilishi kerak bo‘lgan tovarning almashtirib berilishini talab qilishga haqli. Bundan tashqari agar shartnoma imzolanganidan keyin boshqa taraf shartnoma majburiyatlarining ko‘p qismini bajara olmasligi ma‘lum bo‘lib qolsa taraflar majburiyatini bajarishni to‘xtatib turish huquqiga ham ega bo‘ladi.

Hozirki kunga kelib oldi sotdi shartnomasi – turar joy sotib olinishiga doir bitimlarni tasdiqlovchi eng keng tarqalgan hujjat hisoblanadi. So‘ngi yilda uni tuzish taomiliga muhim o‘zgartirishlar kiritildi. Qonun bo‘yicha turar joyning oldi – sotdi bitimi qanday rasmiylashtiriladi? degan savolingizga – turar joyning oldi sotdi shartnomasini tuzishga doir umumiy masalalar – Fuqarolik kodeksi bilan tartibga solinadi degan javobni aytib o‘tsak bo‘ladi.

Birinchidan, turar joyning oldi – sotdi shartnomasi yozma shakilda tuziladi, bitimga rioya qilmaslik uning haqiqiy emasligiga sabab bo‘ladi.

Ikkinchidan, uy kvartirani uyni yoki kvartiraning bir qismini sotish shartnomasi notarial tartibda tasdiqlanishi va davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi kerakligi.

Uchinchidan, shartnomada sotib oluvchiga topshirilishi lozim bo‘lgan turar joyni aniq belgilash imkonini beradigan ma‘lumotlar bo‘lishi shart, ular bo‘lmasa shartnoma tuzilmagan hisoblanadi.

To‘rtinchidan, xaridor sotib olganidan keyin qonunga muvofiq uy – joy binosidan foydalanish huquqini o‘zida saqlab qoladigan shaxslar (agar bunday shaxslar bo‘lsa) shartnomada ko‘rsatilgan bo‘lishi kerak.

Oldi – sotdi shartnomasini rasmiylashtirish jarayonida, bunda kimlarning ishtiroki eng muhim ro‘l o‘ynashini bildingiz. Bugungi kunda notarial tartibda ko‘chmas mulklarni oldi – sotdisini rasmiylashtirishda notaries bir necha normative hujjatlarga tayanadi. Asosiylaridan bu:

- 1.O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.
- 2.O‘zbekiston Respublikasi Notariat to‘g‘risidagi qonun.
- 3.O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2020 yil 18 noyabrda 726 – sonli qarori bilan qabul qilingan “ Notariuslar tomonidan ko‘chmas mulklarni boshqa shaxsga

o'tkazish haqidagi bitimlarni tasdiqlashning ma'muriy reglamenti to'g'risdagi qonuni orqali amalga oshiriladi.

Hozirki kunga kelib yurtimizda taraqqiyotning ildam rivojlanayotgan bir vaqtda, aholiga aynan shu jabxada keng qulayliklar amalga oshirilib kelindi. Masalan: Fuqaro oldi – sotdi shartnomasi bo'yicha notariusga murojat etganda.

Birinchidan; Fuqarolar o'zlari bevosita murojat etishlari.

Ikkinchidan; O'zbekiston Respublikasi Yagona Interakdiv xizmatlari portal orqali murojat etishlari.

Uchinchidan; O'zbekiston Respublikasi Adiliya Vazirligining E – notarius.uz portal orqali murojaat etishlari belgilandi.

Ya'ni elektron murojat etishning aholiga qulay taraflaridan biri fuqarolar notarial idoraga kelmagan holda, o'zining qo'l ostidagi uyali aloqa telefonlari orqali foydalanishi belgilab qoyildi.

Ko'chmas mulkni oldi – sotdi qilish jarayonlarida fuqarolar asosan etibor beradigan tomonlari bunda, hujjatlarni diqqat bilan o'qib va o'zi uchun o'rganib chiqishlari lozim. Negaki notarial idorada bevosita hujjat tayyorlanadi, notarius tomonidan fuqaroga huquq va majburiyatlari tushuntirib boriladi. Shunday vaziyatlar bo'ladiki fuqarolar notarius oldiga kelganda oziroq shoshma – shosharlikka yo'l qoyadilar. Bazida shunday holatlar bo'ladi, fuqarolar oldindan kelishilgan pulni berib qoyadida keyin mulkni rasmiylashtirish uchun notarial idoraga murojaat qiladi. Notarial harakatlarni rasmiylashtirish jarayonidan ma'lumki bizda barcha notarial harakatlar “Avtomatlashtirilgan axborot tizimiga” qayd etib boriladi. Shunday jarayonda soliqdan qanchadir qarzlar chiqadi, kommunal xizmat idoralardan va Majburiy ijro byurolari tomonidan ijro ishlari bo'yicha mazkur mol – mulkka nisbatan taqiqlar qo'yilgan bo'lishi mumkin.

Hattoki bu borada ya'ni oldi – sotdi shartnomasida ko'chmas mulkni rasmiylashtirish jarayonini xorijiy davlatlarniki bilan ham o'rganib chiqadigan bo'lsak. Masalan: Germaniyada ko'chmas mulkni oldi – sotdi qilish jarayonlari ya'ni ko'chmas mulkni notarius tomonidan rasmiylashtirish jarayonlari bizdi tizimdan ancha farq qilishini ko'rishimiz mumkin. Masalan: Fuqaro o'ziga kerakli uyni tanlab uni narxini uydi sotuvchisi bilan kelishgandan so'ng bevosita notariusga murojaat etishganidan keyin, bunda rasmiylashtirish jarayonlari ko'pi bilan ikki oydan to'rt oygacha vaqt talab etar ekan. Chunki ko'chmas – mulk haqida to'liq o'rganish harakatlari va hujjatlarning to'g'riligini tekshirish ishlarini olib borish uchun ancha vaqt talab qilishini anglashimiz mumkin bo'ladi.

Shuningdek, chet el fuqarolari uchun O'zbekiston Respublikasida turar joy sotib olishlari uchun aloxida shartlar mavjud. Bunga O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 5 yanvardagi famonlarida. “Chet el fuqarolari O'zbekiston Respublikasi hududidan ko'chmas – mulk sotib olishlari uchun yashash guvonomasi va ID – kartaga ega bo'lishi” talab etilganligini ko'rishimiz mumkin. Bevosita ushbu guvohnoma bo'lmasdan turib ham ko'chmas – mulk sotib olishlari mumkinligi ushbu farmonda qayd etilgan va ushbu ro'yxatga III ta mamlakat fuqarolari – O'zbekiston Respublikasi hududida yashash guvonomasiga ega bo'lmasdan turib ham ko'chmas mulk sotib olishlari mumkinligi qayd

etilgan. Bu ham bir chet el fuqarolari uchun ham bizning yurtimizda yashash imkoniyatini beruvchi keng imkoniyatlar mavjud ekanligidan dalolat bermoqda.

Xulosa

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, oldi – sotdi shartnomasi bu hamma uchun teng va bir mazmundagi ommaviy shartnoma desak hech adashmagan bo'lamiz. Chunki bunday shartnomalarni tuzadigan ikki taraf ham o'z huquqi va erkinligini bilgan holda mustaqil tarzda yondashib amalga oshiradilar albatta.

Yuqorida aytib o'tganimizdek bunday oldi – sotdi shartnomalarni biz konsesual tartibdagi shartnomalar qatoriga joylashtirgandik. Nega desangiz taraflar o'rtasidagi huquq va majburiyatlar shartnomaning barcha muxim shartlari tog'risida o'zaro kelishilgan va har ikki taraf uchun tegishli shakilda rasmiylashtirilgan vaqtdan vujudga kelishini aytib o'tsak bo'ladi. Bu ham bir fuqarolar uchun keng qulayliklar yaratilib borilishini, kelajakda o'zaro do'stona yana va yana hamkorlikni davom ettirilishini va shu bilan bog'liq holda amalga oshirilishini ko'rishimiz mumkin bo'ladi.

Rasmiylashtirilgan har qanday shartnoma – kelajakda taraflar o'rtasida kelib chiqadigan nizolarni oldini olishga, o'z majburiyatini to'laqonli tushunib yetishiga va fuqarolar uchun muhim bir poydevor bo'lishiga ishonaman.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

- 1.Zokirov I.B Fuqarolik huquqi I – qism – Toshkent TDYUL 2019 – 587 b.
- 2.Fuqarolik huquqi II – qism – Toshkent Ilm – Ziyo 2018 – 6 b.
- 3.O'zbekiston Respublikasi // Fuqarolik kodeksi // 29.08.1996.
- 4.O'zbekiston Respublikasi Notariat to'g'risidagi qonun 343 – son 26.12.1996.
- 5.O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PF – 5611 – son 05.01.2019 “ Turizm tarmog'ini jadal rivojlantirishga oid chora tadbirlari “ to'g'risidagi farmoni.

Internet adabiyotalar

[www. ziyouz.com](http://www.ziyouz.com). kutubxonasi

[https:// azkurs.org](https://azkurs.org).

[www. norma.uz](http://www.norma.uz)