IPOTEKA KREDITI VA IPOTEKA SHARTNOMASINI TUZISH, O‘ZGARTIRISH VA BEKOR QILISH TARTIBI

Komilov Bobirjon Shuhratjon o‘g‘li,
Toshkent davlat yuridik universiteti mustaqil izlanuvchisi
E-mail: bobur shohkomilov1997@gmail.com

ANNOTATSIYA

Tezisda ipoteka krediti va ipoteka shartnomasining fuqarolik-huquqiy tabiati, tuzilish shakli, muhim shartlari, o‘zgartirish va bekor qilish asoslari tahlil qilinadi. Fuqarolik kodeksi, “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonun hamda ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish qoidalari asosida kredit va ipoteka shartnomalarining o‘zaro bog‘liqligi hamda mustaqil vazifalari yoritiladi. Birlamchi bozordagi notarial tasdiqlash istisnosi, ipoteka huquqining davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi va asosiy majburiyat tugashining oqibatlari ko‘rib chiqiladi.

Kalit so‘zlar: ipoteka krediti, kredit shartnomasi, ipoteka shartnomasi, garov, ko‘chmas mulk, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish, notarial tasdiqlash, shartnomani o‘zgartirish, shartnomani bekor qilish, asosiy majburiyat.

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА И ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

Комилов Бобиржон Шухратжон угли,
Самостоятельный соискатель Ташкентского государственного юридического университета
E-mail: bobur shohkomilov1997@gmail.com

АННОТАЦИЯ

В тезисе исследуются правовая природа ипотечного кредита и договора ипотеки, требования к их заключению, а также основания изменения и прекращения. На основе законодательства Республики Узбекистан

раскрываются взаимосвязь и самостоятельное значение кредитного договора и договора ипотеки. Рассматриваются исключение из нотариального удостоверения при покупке недвижимости на первичном рынке, обязательность государственной регистрации ипотеки и последствия прекращения основного обязательства.

Ключевые слова: ипотечный кредит, кредитный договор, договор ипотеки, залог, недвижимое имущество, государственная регистрация, нотариальное удостоверение, изменение договора, расторжение договора, основное обязательство.

PROCEDURE FOR CONCLUDING, AMENDING AND TERMINATING A MORTGAGE LOAN AGREEMENT AND A MORTGAGE AGREEMENT

Komilov Bobirjon Shuhratjon ogli,

Independent researcher of Tashkent State University of Law

E-mail: bobur shohkomilov1997@gmail.com

ANNOTATION

The thesis examines the legal nature of mortgage lending and mortgage agreements, the requirements for their conclusion, and the grounds for amendment and termination. Based on Uzbek legislation, it explains the interdependence and distinct functions of the credit agreement and the mortgage agreement. It also considers the primary-market exemption from notarisation, the continuing requirement of state registration, and the legal consequences of terminating the principal obligation.

Keywords: mortgage loan, credit agreement, mortgage agreement, pledge, immovable property, state registration, notarisation, amendment of contract, termination of contract, principal obligation.

KIRISH

Uy-joyga bo‘lgan ehtiyojni qondirishda ipoteka krediti muhim moliyaviy-huquqiy vosita hisoblanadi. Ipoteka orqali fuqaro turar joy qiymatini uzoq muddat davomida to‘lash imkoniyatiga ega bo‘ladi, bank esa ajratilgan kreditning qaytarilishini ko‘chmas mulk garovi bilan ta’minlaydi. Biroq ipoteka munosabatlarining huquqiy tuzilishi faqat bank tomonidan pul mablag‘lari berilishi bilan cheklanmaydi. Unda kredit shartnomasi, ipoteka shartnomasi yoki qonun asosidagi ipoteka, ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish hamda ayrim hollarda notarial harakatlar o‘zaro bog‘liq holda amal qiladi. Shu sababli ushbu huquqiy mexanizmlarning har birini alohida tahlil qilish muhimdir.

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 744-moddasiga ko‘ra, kredit shartnomasida bank yoki boshqa kredit tashkiloti qarz oluvchiga pul mablag‘larini berish, qarz oluvchi esa olingan summani qaytarish va foizlarni to‘lash majburiyatini oladi. Ipoteka esa shu yoki boshqa pul majburiyatining bajarilishini ko‘chmas mulk qiymati hisobidan ta’minlaydi. “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonunning 3-moddasi ipotekaning asosiy majburiyatdan hosila xususiyatini mustahkamlaydi. Demak, kredit shartnomasi va ipoteka shartnomasi o‘zaro iqtisodiy maqsad jihatidan bog‘liq bo‘lsa-da, ularning predmeti, taraflari, shakli va huquqiy oqibatlari bir xil emas [1; 2; 3].

Mavzuning dolzarbligi ipoteka shartnomasini tuzish, o‘zgartirish yoki bekor qilish jarayonida notarial tasdiqlash va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish talablarini to‘g‘ri qo‘llash zarurati bilan ham belgilanadi. Xususan, qonunchilikda birlamchi bozordan ko‘chmas mulk sotib olish chog‘idagi ipoteka shartnomasi uchun notarial tasdiqlash istisnosi nazarda tutilgan, biroq bu holat ipotekani davlat ro‘yxatidan o‘tkazish majburiyatini bekor qilmaydi. Amaliyotda ushbu ikki talabning farqlanmasligi shartnomaning tuzilgan payti, ipoteka huquqining vujudga kelishi va reyestrdagi yozuvning ahamiyati borasida xatolarga sabab bo‘lishi mumkin [3; 4].

MATERIAL VA METODLAR

Tadqiqotda formal-yuridik, tizimli-tuzilmaviy, qiyosiy-huquqiy, mantiqiy

tahlil va umumlashtirish metodlaridan foydalanildi. Normativ asos sifatida Fuqarolik kodeksining kredit, garov va shartnomani o‘zgartirish hamda bekor qilishga oid normalari, “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonun, “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonun hamda Oliy sud Plenumining kredit munosabatlariga oid tushuntirishlari o‘rganildi. Qiyosiy tahlilda Germaniya Fuqarolik qonunchiligidagi ipoteka va yer qarzi institutlari hamda ko‘chmas mulk huquqlarini reyestrda qayd etish modeli hisobga olindi [4; 5; 6].

TADQIQOT NATIJALARI

Ipoteka krediti va ipoteka shartnomasining huquqiy tabiatini aniqlashda, avvalo, kredit majburiyati bilan ta’minot majburiyatining farqiga e’tibor qaratish lozim. Kredit shartnomasida bankning asosiy majburiyati kelishilgan kredit summasini qarz oluvchiga berishdan, qarz oluvchining asosiy majburiyati esa kreditni qaytarish va undan foydalanganlik uchun foiz to‘lashdan iborat. Ipoteka shartnomasida esa ko‘chmas mulk asosiy majburiyat bajarilishini ta’minlash vositasi sifatida belgilanadi. Shu sababli ipoteka shartnomasining mavjudligi kredit mablag‘larini berish majburiyatini o‘z-o‘zidan bajarmaydi, kredit shartnomasining bekor qilinishi esa har doim ham avval vujudga kelgan qarzning yo‘qolishini anglatmaydi.

Fuqarolik kodeksining 745-moddasiga muvofiq, kredit shartnomasi yozma shaklda tuzilishi shart. Yozma shaklga rioya qilmaslik shartnomaning o‘z-o‘zidan haqiqiy bo‘lmasligiga olib keladi. Kredit shartnomasida kredit summasi, foiz stavkasi yoki uni aniqlash tartibi, kreditdan foydalanish muddati, qaytarish jadvali, to‘lovlarni amalga oshirish usuli, kreditning maqsadi va taraflarning javobgarligi aniq ifodalanishi zarur. Shartlarning noaniqligi kredit majburiyatining hajmi va bajarilish muddatini aniqlashda nizolar keltirib chiqaradi [2].

Oliy sud Plenumining 2006-yil 22-dekabrdagi 13/150-son qarorida kredit tashkilotining kredit summasini berish bo‘yicha shartnomaviy majburiyati shartnoma tuzilgan paytdan, qarz oluvchining kreditni qaytarish va foiz to‘lash majburiyatlari esa, taraflar kelishuvida boshqacha tartib bo‘lmasa, kredit summasi

amalda olingan paytdan yuzaga kelishi tushuntirilgan. Ushbu yondashuv kredit shartnomasining konsensual tuzilishi bilan qarz oluvchining real mablag‘ni olishi o‘rtasidagi huquqiy farqni ochib beradi. Kredit mablag‘lari amalda berilmagan bo‘lsa, qarz oluvchining qaytarish majburiyati qachon boshlanganini alohida tekshirish talab etiladi [7].

Kredit shartnomasini tuzishdan oldingi bosqichda bank qarz oluvchining to‘lov qobiliyatini, daromad manbalarini, mavjud majburiyatlarini va kredit ta’minotini baholaydi. Qarz oluvchi esa kreditning umumiy qiymati, foizlarni hisoblash tartibi, komissiyalar, sug‘urta xarajatlari, muddatidan oldin qaytarish shartlari va kechiktirish oqibatlari bilan tanishishi lozim. Mazkur ma’lumotlarning ravshan ifodalanishi shartnoma erkinligi prinsipining amaliy kafolati bo‘lib, taraflarning haqiqiy va ongli roziligini ta’minlaydi [1; 7].

Kredit va ipoteka shartnomalari taraflari doimo bir xil bo‘lavermaydi. Masalan, qarz oluvchi kreditni olgan shaxs bo‘lishi, ipotekaga qo‘yuvchi esa boshqa mulkdor – uchinchi shaxs bo‘lishi mumkin. Bunday vaziyatda uchinchi shaxs qarz oluvchining shaxsiy qarzini o‘z zimmasiga olmaydi, biroq o‘z ko‘chmas mulkini ipoteka predmetiga aylantirish orqali ashyoviy ta’minot beradi. Shu sababli shartnomada qarzdor, ipotekaga qo‘yuvchi va ipotekaga oluvchining maqomi aniq farqlanishi kerak.

“Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonunning 10-moddasi ipoteka shartnomasining mazmuniga oid asosiy talablarni belgilaydi. Unda ipoteka narsasi nomi, joylashgan manzili va uni identifikatsiya qilish uchun yetarli tavsifi, mol-mulkning bahosi, ipoteka bilan ta’minlanadigan majburiyatning summasi, kelib chiqish asosi va bajarilish muddati, shuningdek garovga qo‘yilgan mol-mulk qaysi tarafda saqlanishi ko‘rsatilishi lozim. Agar asosiy majburiyat boshqa shartnomadan kelib chiqsa, o‘sha shartnomaning taraflari, tuzilgan sanasi va joyi ham qayd etiladi. To‘lovlar qismlarga bo‘lib amalga oshiriladigan bo‘lsa, ularning davriyligi va miqdori yoki ularni aniqlash mexanizmi ham ko‘rsatilishi kerak [3].

Ipoteka predmetining tavsifi va bahosi alohida ahamiyatga ega. Ko‘chmas mulkning kadastr ma’lumotlari, manzili, maydoni, huquqni tasdiqlovchi hujjati va

mulkdor to‘g‘risidagi ma’lumotlar obyektni boshqa ko‘chmas mulklardan farqlash imkonini berishi lozim. Mol-mulk qiymatini taraflar kelishuv asosida belgilashi yoki baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonunchilik talablariga muvofiq baholash tashkilotini jalb etishi mumkin. Baholashda obyektning huquqiy holati, mavjud cheklovlar va bozor qiymati hisobga olinishi taraflarning manfaatlarini himoya qiladi [3; 8].

Mol-mulkni ipotekaga qo‘yish vakolati ham tekshirilishi zarur. Ipotekaga qo‘yuvchi mulkdor yoki qonunda nazarda tutilgan boshqa huquq egasi bo‘lishi, uning tasarruf vakolati cheklanmagan bo‘lishi kerak. Umumiy birgalikdagi mulk ipotekaga qo‘yilayotganida barcha mulkdorlarning yozma roziligi talab qilinadi; umumiy ulushli mulk ishtirokchisi esa qonunda belgilangan shartlarda o‘z ulushini mustaqil ipotekaga qo‘yishi mumkin. Uchinchi shaxslarning huquqlari, oldingi ipotekalar, servitut va boshqa cheklovlar ipotekaga oluvchiga oshkor qilinishi kerak [3].

Ipoteka shartnomasini notarial tasdiqlash va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibi “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonunning 12-moddasi bilan tartibga solinadi. Umumiy qoida bo‘yicha shartnoma notarial tasdiqlanib, davlat ro‘yxatidan o‘tkaziladi. Biroq ko‘chmas mulkni birlamchi bozordan sotib olish chog‘idagi ipoteka shartnomasi notarial tasdiqlanishi shart bo‘lmagan istisno hisoblanadi. Istisno faqat notarial shaklga taalluqli: ipoteka shartnomasini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish talabi saqlanadi. Qonunga ko‘ra, ipoteka shartnomasi ro‘yxatdan o‘tkazilgan paytdan e’tiboran tuzilgan va kuchga kirgan hisoblanadi [3; 4].

“Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonunning 60–61-moddalariga ko‘ra, shartnoma asosidagi ipotekani ro‘yxatdan o‘tkazish uchun ipoteka shartnomasi, qonun asosidagi ipoteka uchun esa kredit yoki qarz shartnomasi asos bo‘lishi mumkin. Ro‘yxatdan o‘tkazishda majburiyat qiymati yoki uni aniqlash tartibi, shartlari va muddati haqidagi ma’lumotlar davlat reyestriga kiritiladi; tegishli hujjatlar olingan kundan boshlab bir ish kuni ichida ro‘yxatga olish amalga oshirilishi lozim [4].

Ipoteka va kredit shartnomalarini o‘zgartirishda Fuqarolik kodeksining 382–385-moddalaridagi umumiy qoidalar hamda ipoteka qonunchiligining maxsus normalari birgalikda qo‘llanadi. FKning 382-moddasiga muvofiq, agar qonun yoki shartnomada boshqacha tartib belgilanmagan bo‘lsa, shartnoma taraflarning kelishuviga ko‘ra o‘zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin. Bir tarafning talabi bilan sud tomonidan o‘zgartirish yoki bekor qilish, odatda, ikkinchi taraf shartnomani jiddiy buzganida yoxud qonun yoki shartnomada nazarda tutilgan boshqa asoslar mavjud bo‘lganda amalga oshiriladi. Vaziyatning jiddiy o‘zgarishi FKning 383-moddasida mustaqil asos sifatida belgilangan [1].

FKning 384-moddasida shartnomani o‘zgartirish yoki bekor qilish to‘g‘risidagi kelishuv dastlabki shartnoma tuzilgan shaklda rasmiylashtirilishi ko‘rsatilgan. Shuning uchun notarial tasdiqlangan ipoteka shartnomasiga kiritiladigan o‘zgartirishlar, qonunchilik yoki shartnoma boshqacha tartib belgilamagan bo‘lsa, tegishli shakl talablariga rioya qilgan holda amalga oshiriladi. Shuningdek, ipoteka bilan ta’minlangan majburiyat miqdori, muddati yoki to‘lovlar jadvali kabi reyestrga kiritiladigan ma’lumotlar o‘zgarganida davlat reyestridagi ma’lumotlarning dolzarbligini ta’minlash zarur. Ushbu talab reyestrning uchinchi shaxslar uchun ishonchliligini saqlashga xizmat qiladi [1; 4].

Alohida e’tibor navbatdagi ipoteka mavjud bo‘lgan holatga qaratilishi lozim. “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonunning 30-moddasiga muvofiq, navbatdagi ipoteka tuzilganidan keyin oldingi ipoteka shartnomasini o‘zgartirish, agar oldingi shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo‘lsa, odatda navbatdagi ipotekaga oluvchining roziligi bilan amalga oshiriladi. Bunda oldingi va navbatdagi ipoteka shartnomalarida taraflar ayni shaxslar bo‘lgan holat uchun qonunda alohida istisno belgilangan. Bu qoida keyingi kreditorning reyestrda qayd etilgan navbat va ta’minot qiymatiga bo‘lgan qonuniy manfaatini himoya qiladi [3].

Shartnomani bekor qilish va ipotekaning tugatilishi bir xil huquqiy hodisa emas. Kredit shartnomasi bekor qilinganda taraflarning kelgusidagi shartnomaviy majburiyatlari tugashi mumkin, biroq bekor qilishgacha yuzaga kelgan qarzdorlik,

foizlar yoki zararlarni qoplash masalasi qonun va shartnoma asosida alohida hal qilinadi. Ipoteka esa asosiy majburiyatga hosila bo‘lgani sababli, asosiy majburiyat to‘liq tugatilganida, odatda, garov ham bekor bo‘ladi. Fuqarolik kodeksining 283-moddasi garovning bekor bo‘lishi asoslarini belgilaydi va ipoteka tugatilganligi reyestrda qayd etilishi lozimligini ko‘rsatadi [1; 3].

Shu bois amaliyotda ikki alohida savolga javob berish zarur: birinchisi – kredit shartnomasi bo‘yicha qarz majburiyati tugaganmi; ikkinchisi – ipoteka huquqi davlat reyestridan chiqarilganmi. Qarzning to‘liq qaytarilishi ipotekaning moddiy-huquqiy asosini tugatadi, ammo reyestrdagi yozuvni yangilash amaliy harakatlarini ham bajarish lozim. Aks holda mulkdor ko‘chmas mulkni sotish, hadya qilish yoki boshqa bitimlarda foydalanishda reyestrda saqlanib qolgan cheklovga duch kelishi mumkin [1; 4].

Tahlil shuni ko‘rsatadiki, ipoteka munosabatlarida asosiy ilmiy muammo kredit shartnomasi bilan ipoteka shartnomasining o‘zaro bog‘liqligini ularning huquqiy mustaqilligini yo‘qotmagan holda talqin qilishdan iborat. Bir yondashuvga ko‘ra, ipoteka asosiy qarzga to‘liq bog‘liq bo‘lgan ta’minot huquqidir. Boshqa yondashuv esa davlat reyestrida qayd etilgan ipoteka huquqining uchinchi shaxslarga nisbatan mustaqil huquqiy ahamiyatiga urg‘u beradi. Milliy qonunchilik ushbu qarashlarni uyg‘unlashtiradi: ipoteka asosiy majburiyatdan hosila, biroq uning yuzaga kelishi, navbati va bekor bo‘lishi davlat ro‘yxatidagi yozuv bilan uzviy bog‘liq [3; 4].

Germaniya Fuqarolik kodeksida ham ko‘chmas mulk garovi doirasida ikki institut farqlanadi: BGBning 1113-paragrafida Hypothek kreditorning muayyan talabini ko‘chmas mulk hisobidan qanoatlantirishga bog‘langan; 1191-paragrafdagi Grundschuld esa muayyan talab mavjudligiga shartli ravishda bog‘lanmagan yer qarzi sifatida shakllantiriladi. BGBning 873-paragrafi ko‘chmas mulkka huquqni vujudga keltirish yoki o‘zgartirish uchun taraflar kelishuvi va reyestrga yozuv kiritish zarurligini belgilaydi. Ushbu qiyosiy yondashuv milliy ipotekaning hosilaviy tabiatini hamda reyestr qaydining huquqiy aniqlikdagi o‘rnini tushunishga yordam beradi [9].

Kredit shartnomalaridan kelib chiqadigan nizolar bo‘yicha Oliy sud Plenumining 13/150-son qarori sudlar uchun muhim talqin manbai hisoblanadi. Mazkur qaror 2025-yil 24-noyabrdagi 23-son qaror bilan ham yangilangan. Xususan, Fuqarolik kodeksining 746[1]-moddasiga ko‘ra, shartnomada boshqacha qoida bo‘lmasa, kreditni muddatidan oldin sud tartibida undirishda kreditor avvalo muddati o‘tgan qarz qismini undirish uchun murojaat qiladi; muddati o‘tgan qarz to‘liq qoplanmagan taqdirda qolgan kredit summasini muddatidan oldin talab qilish masalasi yuzaga keladi. Ushbu tartib kredit shartnomasidagi muddatidan oldin talab qilish shartlarini aniq belgilash muhimligini ko‘rsatadi [2; 7; 8].

Muallifning fikricha, ipoteka shartnomalarida “shartnomani o‘zgartirish” va “ipoteka huquqining davlat reyestridagi qaydini yangilash” jarayonlarini alohida tushuntiradigan yagona amaliy reglament zarur. Amaldagi normalar kredit va ipoteka huquqining yuzaga kelishi hamda ro‘yxatdan o‘tkazilishiga oid asoslarni belgilaydi, biroq shartnoma shartlari o‘zgarganida bank, notarius va ro‘yxatdan o‘tkazuvchi organ o‘rtasidagi hujjatlar aylanishi, qarz oluvchiga beriladigan tasdiq va reyestr ma’lumotini yangilash muddatlari amaliyotda bir xil qo‘llanishi uchun yanada aniqlashtirilishi maqsadga muvofiq.

Shu munosabat bilan quyidagi takliflar ilgari suriladi:

– kredit va ipoteka shartnomalari bo‘yicha qarz oluvchiga shartnoma tuzilishidan oldin kreditning umumiy qiymati, foizlarni hisoblash usuli, barcha komissiyalar, sug‘urta to‘lovlari va muddatidan oldin qaytarish oqibatlarini yagona shaklda ochib berish amaliyotini kuchaytirish;

– ipoteka shartnomasida ko‘chmas mulkni identifikatsiya qiluvchi ma’lumotlar, baholash sanasi va qiymati, ta’minlanayotgan majburiyatning aniq hajmi yoki uni aniqlash usuli, to‘lov davriyligi va uchinchi shaxs ipotekaga qo‘yuvchi bo‘lgan holatda uning javobgarlik doirasini alohida ko‘rsatish;

– ipoteka shartnomasiga o‘zgartirish kiritilganda reyestrda aks ettirilishi lozim bo‘lgan ma’lumotlar ro‘yxati hamda ro‘yxatni yangilash bo‘yicha bank/notarius va ro‘yxatdan o‘tkazuvchi organ harakatlarini yagona elektron tartibda aniqlashtirish;

– asosiy kredit majburiyati to‘liq bajarilganidan keyin ipoteka tugatilganligi

haqidagi ma’lumotni davlat reyestriga kiritish va mulkdorga reyestrdan yangilangan ko‘chirma taqdim etish jarayonini amaliy jihatdan soddalashtirish.

XULOSA

Ipoteka krediti va ipoteka shartnomasi o‘zaro chambarchas bog‘liq bo‘lsa-da, turli huquqiy vazifalarni bajaradi. Kredit shartnomasi pul mablag‘larini berish, qaytarish va foiz to‘lash majburiyatlarini vujudga keltiradi; ipoteka shartnomasi esa shu majburiyatning bajarilishini ko‘chmas mulk bilan ta’minlaydi. Shuning uchun ularning taraflari, predmeti, shakli va tugash oqibatlarini bir-biriga tenglashtirish mumkin emas.

Ipoteka shartnomasini tuzishda ipoteka predmetining yetarli tavsifi, bahosi, mulkdorning huquqiy maqomi, ta’minlanayotgan majburiyat summasi va muddatlari aniq ko‘rsatilishi lozim. Amaldagi qonunchilik bo‘yicha ipoteka shartnomasi umumiy qoida tariqasida notarial tasdiqlanadi va davlat ro‘yxatidan o‘tkaziladi; birlamchi bozordan ko‘chmas mulk sotib olishdagi istisno notarial tasdiqlashga taalluqli bo‘lib, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish majburiyatini bekor qilmaydi.

Shartnomani o‘zgartirish va bekor qilishda Fuqarolik kodeksining 382–385-moddalaridagi umumiy qoidalar maxsus ipoteka normalari bilan uyg‘un qo‘llanishi kerak. Ipotekaning asosiy majburiyatdan hosilaviyligi sababli, ta’minlangan majburiyat tugatilganda garov ham bekor bo‘ladi, biroq ushbu holat davlat reyestrida tegishli tarzda aks ettirilishi zarur. Taklif etilgan yagona elektron tartib va axborot berish standartlari shartnoma taraflarining huquqiy aniqligini, reyestr ishonchliligini va ipoteka muomalasining barqarorligini oshiradi.

Iqtiboslar / Сноски / References

1. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. Birinchi qism. 21.12.1995. Xususan, 1, 382–385, 283-moddalar. – https://lex.uz/uz/acts/-111189.

2. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. Ikkinchi qism. 29.08.1996. Xususan, 744–746¹-moddalar. – https://lex.uz/uz/acts/-180552.

3. O‘zbekiston Respublikasining 04.10.2006-yildagi O‘RQ–58-son “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonuni. – https://lex.uz/uz/acts/-1063359.

4. O‘zbekiston Respublikasining 28.11.2022-yildagi O‘RQ–803-son “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonuni. – https://lex.uz/uz/acts/-6297080.

5. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. – Toshkent, 2023.

6. O‘zbekiston Respublikasining 05.11.2019-yildagi O‘RQ–580-son “Banklar va bank faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni.

7. O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumi va Oliy xo‘jalik sudi Plenumining 22.12.2006-yildagi 13/150-son “Kredit shartnomalaridan kelib chiqadigan majburiyatlar bajarilishini ta’minlash to‘g‘risidagi fuqarolik qonun hujjatlarini qo‘llashning ayrim masalalari haqida”gi qarori, keyingi o‘zgartirish va qo‘shimchalar bilan. – https://lex.uz/uz/acts/-1480290.

8. O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining 24.11.2025-yildagi 23-son “O‘zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumi va Oliy xo‘jalik sudi Plenumining ayrim qarorlariga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish hamda ba’zi qarorlarini o‘z kuchini yo‘qotgan deb topish haqida”gi qarori. – https://lex.uz/uz/acts/-7898055.

9. Bürgerliches Gesetzbuch (German Civil Code), §§ 873, 1113, 1191. – https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/.

10. UNCITRAL. Legislative Guide on Secured Transactions. – New York: United Nations, 2010.

11. Zimmermann R. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. – Oxford: Oxford University Press, 1996.

12. McKendrick E. Contract Law: Text, Cases, and Materials. – Oxford: Oxford University Press, 2020.

13. Zokirov I.B. Fuqarolik huquqi. I qism. – Toshkent: TDYU, 2009.

14. Rahmonqulov H.R. Majburiyat huquqining umumiy qoidalari. – Toshkent, 2005.