

**ГАРОВ НАРСАСИНИ СУД ТОМОНИДАН МАЖБУРИЙ ТАРЗДА
БАҲОЛАШДАН ЎТКАЗИШ ВА МАЖБУРИЯТНИНГ ЖУДА АРЗИМАС
БУЗИЛИШИ: АРЗИМА ҚИЙМАТ ҚАНДАЙ ТОПИЛАДИ?**

Мирзаев Исломжон,

Юридик кадрларни қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш институти ўқитувчиси,
“BLG” АФ адвокати

E-mail: islomjon@blglawfirm.net

Маълумки, Ўзбекистон Республикасининг 22.04.2025 йилдаги ЎРҚ-1060-сонли Қонуни қабул қилиниб, қарздорлар ва гаров қўювчиларни қийнаб келаётган амалиётдаги муаммога ечим бериш мақсадида гаровга қўйилган мол-мулк билан таъминланган мажбуриятларни ижро этишда ундирув ушбу мол-мулкка қаратилган тақдирда, гаровга қўйилган мол-мулк суд томонидан мажбурий тарзда баҳолашдан ўтказилиши, шунингдек, гаров билан таъминланган мажбуриятнинг бузилиши жуда арзимас бўлса, даъво рад қилиниши мумкинлиги ҳақидаги қоидалар киритилди.

Ушбу мақолада Ўзбекистон Республикасининг 22.04.2025 йилдаги ЎРҚ-1060-сонли Қонуни билан киритилган гаров нарсасини суд томонидан мажбурий тарзда баҳолашдан ўтказилиши ва мажбуриятнинг жуда арзимас бузилиши ҳақидаги ўзгаришлар муносабати билан жуда арзимас бузилиши гаров нарсасининг қайси қийматидан келиб чиқиши масаласи муҳокама қилинади.

Кўп йиллардан бери жисмоний ва юридик шахсларни, яъни қарздорлар ва гаровга қўювчиларни бир муаммо қийнаб келар эди. Яъни, масалан, кредит олишда гаров нарсаси 500 000 000 сўмга баҳоланган бўлса, ундирув гаровга қаратилган вақтда гаров нарсасининг бозор баҳоси 1 200 000 000 сўм бўлса ҳам, аукционнинг бошланғич нархи 500 000 000 сўм этиб белгиланар эди.

Бундан ташқари, баъзи ҳолатларда қарздорлик умумий кредит суммасига нисбатан арзимас бўлса ҳам, 1 ёки 2 марта муддат бузилса, ундирув гаров нарсасига қаратилиб кетилиши мумкин эди.

Қарздорлар ва гаров қўювчиларни қийнаб келаётган ушбу муаммога ечим бериш мақсадида Ўзбекистон Республикасининг 22.04.2025 йилдаги ЎРҚ-1060-сонли “Кредиторларнинг гаров билан таъминланган талабларини қаноатлантириш тизими янада такомиллаштирилиши муносабати билан Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги Қонуни қабул қилинди ва гаровга қўйилган мол-мулк билан таъминланган мажбуриятларни ижро этишда ундирув ушбу мол-мулкка қаратилган тақдирда, гаровга қўйилган мол-мулкни суд томонидан мажбурий тарзда баҳолашдан ўтказиш, шунингдек, гаров билан таъминланган мажбуриятнинг бузилиши жуда арзимас бўлса, даъвони рад қилиш мумкинлиги ҳақидаги янги нормалар мустаҳкамланди.

Хусусан, қуйидаги қонунчилик ҳужжатларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди:

1. Ўзбекистон Республикасининг 1992 йил 9 декабрда қабул қилинган “Гаров тўғрисида”ги 736-ХII-сонли Қонуни 26-моддаси қуйидаги мазмундаги тўртинчи қисм билан тўлдирилди:

“Гаров билан таъминланган мажбуриятнинг бузилиши қуйидаги шартлар бир вақтнинг ўзида мавжуд бўлган тақдирда, **жуда арзимас** деб ҳисобланади:

1) агар гаров билан таъминланган, қарздор томонидан қопланмаган мажбуриятнинг суммаси гаров қийматининг **ўн беш фоизидан камроқни** ташкил қилса;

2) агар гаров билан таъминланган мажбурият бажарилишининг кечикиши кетма-кет **уч ойдан ошмаган бўлса**”.

Ушбу қоида ФКга ва “Ипотека тўғрисида”ги Қонунга ҳам киритилган.

2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси 281-моддасининг иккинчи ва учинчи қисмлари қуйидаги таҳрирда баён этилди:

“Гаровга қўйилган, суддан ташқари тартибда ундирув қаратилган мол-мулк кимошди савдосида сотиш, бевосита сотиш, кредитга, лизингга, ижарага бериш, бўлиб-бўлиб сотиш йўли билан ёки қонунчиликда тақиқланмаган бошқа битимлар орқали реализация қилиниши мумкин.

Гаровга қўйилган мол-мулкнинг кимошди савдосидаги бошланғич сотиш нархи гаровга қўювчи ва гаровга олувчи ўртасидаги келишувга асосан белгиланади. Гаровга қўювчи ва гаровга олувчи ўртасида мол-мулк нархи бўйича келишмовчиликлар мавжуд бўлган тақдирда, мустақил баҳоловчи ташкилот жалб этилади ва гаровнинг дастлабки қиймати **бозор қийматидан** келиб чиқиб белгиланади. Бунда баҳолаш билан боғлиқ барча харажатлар мустақил баҳоловчи ташкилотни жалб қилган тараф томонидан қопланади”.

3. Ўзбекистон Республикасининг 2001 йил 29 августда қабул қилинган “Суд ҳужжатлари ва бошқа органлар ҳужжатларини ижро этиш тўғрисида”ги 258-II-сонли Қонуни 54-моддасининг тўртинчи қисми қуйидаги таҳрирда баён этилган:

“Гаровга қўйилган мол-мулк билан таъминланган мажбуриятларни ижро этишда ундирув ушбу мол-мулкка қаратилган тақдирда, гаровга қўйилган мол-мулк суд томонидан **мажбурий тарзда баҳолашдан ўтказилади** ҳамда ушбу кимошди савдосидаги бошланғич реализация қилиш нархи суд қарори билан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда аниқланган миқдорда белгиланади”.

4. Ўзбекистон Республикасининг 2006 йил 4 октябрда қабул қилинган “Ипотека тўғрисида”ги ЎРҚ-58-сонли Қонуни 38-моддасининг иккинчи қисми қуйидаги таҳрирда баён этилган:

“Агар ипотека билан таъминланган мажбуриятнинг қарздор томонидан бузилиши жуда арзимас бўлса ва шу туфайли ипотекага олувчи талабларининг миқдори гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматига аниқ мос келмаса, ундирувни ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича гаровга қўйилган мол-мулкка қаратиш рад этилиши мумкин, бундан ушбу Қонун 36-моддасининг иккинчи қисмида назарда тутилган ҳол мустасно”.

Шундай қилиб, кўриниб турганидек, агар ипотека билан таъминланган, қарздор томонидан қопланмаган мажбуриятнинг суммаси **ипотека қийматининг** ўн беш фоизидан камроқни ташкил қилса ҳамда агар ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича даврий тўловларни тўлаш муддатларининг бузилиши кетма-кет уч ойдан ошмаган бўлса, ипотека билан таъминланган мажбуриятнинг бузилиши жуда арзимас деб ҳисобланади.

Энди савол туғилади, хўш, ипотека қиймати деганда қайси қиймат назарда тутиляпти: гаров нарсасининг кредит шартномаси тузилган ва гаров

расмийлаштирилган вақтдаги қийматими ёхуд суд томонидан мажбурий баҳолангандаги низо вақтидаги бозор нархими?! МУАММОЛИ САВОЛ ШУ.

Муаммонинг вужудга келиш тарихи

Ушбу ислохотнинг илдизи 2023 йилга бориб тақалади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 29 апрелдаги [ПФ-63-сон](#) Фармони билан кредиторларнинг гаров билан таъминланган талабларини қаноатлантириш тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари белгиланган эди. Жумладан, тўловга қобилиятсизлик тартиб-таомилларида гаров билан таъминланган талабларни гаровга қўйилган мол-мулк қийматида қаноатлантиришда кредиторларга мутлақ устунлик бериш, шунингдек такрорий аукционда мол-мулкни сотишнинг энг паст нархини бошланғич нархнинг 80 фоизи миқдорида белгилаш каби чоралар назарда тутилган эди¹. 22.04.2025 йилдаги [ЎРҚ-1060-сон](#) Қонун ана шу сиёсатнинг мантикий давоми бўлиб, у нафақат гаров нарсасини мажбурий баҳолаш ва мажбуриятнинг жуда арзимас бузилиши институтларини киритди, балки Фуқаролик кодексига янги 746¹-модда билан кредитни муддатидан олдин қайтариш тартибини ҳам аниқлаштирди: энди кредитор гаровга қаратилган ундирувни амалга оширишдан олдин, шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, аввало қарзнинг муддати ўтган қисmini ундириш тўғрисида судга мурожаат қилиши лозим. Демак, қонунчилик икки босқичли химоя механизмини яратди: биринчи босқичда қарзнинг фақат муддати ўтган

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 29 апрелдаги “Кредиторларнинг гаров билан таъминланган талабларини қаноатлантириш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-63-сон Фармони. Манба: <https://lex.uz/docs/6453502>

қисми ундирилади, иккинчи босқичда эса агар бузилиш “жуда арзимас” даражада бўлса, гаров нарсасига умуман ундирув қаратилмайди.

Амалиётда бу икки босқичли тизимнинг қандай ишлаши борасида аллақачон саволлар туғилмоқда. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2025 йил 24 ноябрдаги [23-сон](#) қарори билан аввалги Пленум қарорларига киритилган ўзгартиришларда судларнинг эътибори айнан ФК 746¹-моддасини қўллашда кредиторнинг олдин судга мурожаат қилган-қилмаганлигини аниқлаштириш зарурлигига қаратилган². Бу ҳол шуни кўрсатадики, Олий суд Пленуми қонун ижросидаги ноаниқликларни босқичма-босқич бартараф этишга киришган, бироқ мазкур мақолада кўтарилган “жуда арзимас бузилиш”ни ҳисоблаш учун асос бўладиган гаров (ипотека) қийматининг қайси пайтдаги ва қайси турдаги (шартномавий ёки бозор) қиймати эканлиги масаласи ҳалигача расмий тушунтиришсиз қолмоқда.

Муаммонинг амалий аҳамияти шундаки, гаров нарсасининг қиймати вақт ўтиши билан икки хил йўналишда ўзгариши мумкин. Агар кўчмас мулк нархи ошиб борган бўлса, шартномавий қийматдан фойдаланиш қарздорга нисбатан ноодилона бўлади: масалан, гаров шартномаси тузилган пайтда 500 000 000 сўмга баҳоланган уй-жой ундирув қаратилаётган пайтда 1 200 000 000 сўм турса, шартномавий қийматдан ўн беш фоиз ҳисобланганда (75 000 000 сўм) арзимаслик чегараси сунъий равишда торайиб, кредитор фойдасига ишлайди. Аксинча, агар бозор нархи пасайган бўлса, шартномавий

² Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2025 йил 24 ноябрдаги 23-сон қарори. Манба: <https://lex.uz/docs/7898055>

қийматдан фойдаланиш қарздорнинг фойдасига хизмат қилади, лекин кредиторнинг реал таъминот даражасини нотўғри акс эттиради. Демак, ҳар икки томон учун ҳам тахмин фақат норманинг аниқ бир қийматга жумладан, ФК 281-моддасининг иккинчи қисмида кўрсатилган, мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан белгиланадиган **бозор қиймати**га — боғланиши орқалигина таъминланиши мумкин.

Хорижий давлатлар тажрибаси

Гаров нарсасини мажбурий баҳолаш ва мажбуриятнинг арзимас бузилиши институтлари жаҳон амалиётида янги эмас. Қуйида учта ҳуқуқий тизим: пост-совет (Россия), континентал (Германия) ва умумий ҳуқуқ (АҚШ) тажрибаси қиёсий таҳлил қилинади.

Россия Федерацияси. Ўзбекистон қонунчилигига энг яқин модель бўлган Россиянинг 1998 йил 16 июлдаги 102-ФЗ-сонли “Ипотека (кўчмас мулк гарови) тўғрисида”ги Федерал қонунининг 54.1-моддасидир. Мазкур модда 2008 йилда 306-ФЗ-сонли қонун билан киритилиб, кейинчалик 2011 йилда 405-ФЗ-сонли қонун билан такомиллаштирилган ва унда мажбуриятнинг бузилиши “жуда арзимас” деб ҳисобланиши учун икки шарт бир вақтда мавжуд бўлиши кўзда тутилган: биринчидан, бажарилмаган мажбурият суммаси ипотека нарсаси қийматининг **беш фоизидан** камроқни ташкил қилиши; иккинчидан, кечикиш муддати уч ойдан кам бўлиши³. Дикқатга сазовор жиҳати шундаки, норманинг дастлабки таҳририда (2008 йил) бу чегара шартнома бўйича гаров нарсасининг баҳоланган қийматидан

³ Россия Федерациясининг 1998 йил 16 июлдаги 102-ФЗ-сон “Ипотека (кўчмас мулк гарови) тўғрисида”ги Федерал қонуни, 54.1-модда (амалдаги таҳрир, 2011 йил 6 декабрдаги 405-ФЗ-сон Федерал қонун билан киритилган ўзгартиришлар билан).

хисобланган бўлса, 2011 йилги таҳрирда гаров нарсасининг ундирув қаратилаётган пайтдаги реал қийматига ўзгартирди⁴. Бу худди Ўзбекистон қонунчилиги ҳозир дуч келаётган савол. Бундан ташқари, Россия қонуни яна бир муҳим мезонни ҳам белгилайди: агар мажбурият даврий тўловлар билан бажарилиши кўзда тутилган бўлса, ҳар бир кечикиш алоҳида олганда арзимас бўлса-да, 12 ой мобайнида тўлов муддатлари уч мартадан ортиқ бузилса, бу тизимли бузилиш деб топилади ва ундирувга йўл қўйилади⁵. Ўзбекистон қонунчилигида бундай “тизимли арзимас бузилишлар” мезони мавжуд эмас, бу эса қарздорга ойма-ой атайлаб “уч ойдан сал камроқ” кечикиш орқали нормани четлаб ўтиш имконини бериши мумкин.

Германия Федератив Республикаси. Германиянинг “Мажбурий аукцион ва мажбурий бошқарув тўғрисида”ги Қонуни (Zwangsversteigerungsgesetz — ZVG) 74a-моддаси кўчмас мулкни мажбурий сотишда бозор қийматини (Verkehrswert) суд томонидан тайинланган мустақил эксперт хулосаси асосида белгилашни, ушбу қарорнинг эса дарҳол шикоят (sofortige Beschwerde) тартибида суд назоратидан ўтказилишини назарда тутади⁶. Бундан ҳам муҳимроғи, герман қонунчилиги Ўзбекистон қонунчилигида ҳозирча мавжуд бўлмаган иккинчи босқичдаги ҳимояни ҳам таъминлайди: агар аукциондаги энг юқори таклиф судья белгилаган бозор қийматининг етмиш фоизидан паст бўлса, манфаатдор тараф сотувни

⁴ Ўша қонуннинг 54.1-моддасига 2008 йил 30 декабрдаги 306-ФЗ-сон (дастлабки таҳрир) ва 2011 йил 6 декабрдаги 405-ФЗ-сон Федерал қонунлар (амалдаги таҳрир) билан киритилган ўзгартиришларни қиёсланг: “шартнома бўйича гаров нарсасининг баҳоланган қиймати” тушунчасидан “гаров нарсасининг қиймати” тушунчасига ўтилган.

⁵ Россия Федерациясининг “Ипотека тўғрисида”ги 102-ФЗ-сон Федерал қонуни, 54.1-модда, иккинчи қисм.

⁶ Германия Федератив Республикасининг Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) қонуни, § 74a, бешинчи қисм (Verkehrswertfestsetzung durch das Gericht auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens).

тасдиқлашни рад этишни талаб қилиши ва янги аукцион тайинланишига эришиши мумкин⁷. Демак, герман модели баҳолаш адолатини нафақат бошланғич нарх босқичида (Ўзбекистон қонунчилигидагидек), балки якуний сотув натижасида ҳам таъминлайди. Бу қоида бошқа шаклда Ўзбекистонда ҳам бор, яъни мулк сотилмаган тақдирда максимум 25 фоизгача туширилиб, кредиторга таклиф қилинади.

Америка Қўшма Штатлари. Тижорат гаровини тартибга солувчи Бирлашган тижорат кодексининг (Uniform Commercial Code — UCC) 9-бўлими фарқли ёндашувни қўллайди: у аниқ фоиз кўрсаткичлари ёки мажбурий баҳолаш тартибини белгилаш ўрнига, гаров нарсасини реализация қилишнинг ҳар бир жиҳати (усули, вақти, жойи ва бошқа шартлари) “тижорат жиҳатидан оқилона” (commercially reasonable) бўлишини талаб қилади⁸, бунинг оқилоналигини эса суд низо юзага келган тақдирда, кўпинча етишмовчилик (deficiency) даъвоси доирасида кейинчалик баҳолайди. Бундай эгилувчан ёндашув қатъий фоиз чегараларига (Ўзбекистон ва Россиядагидек) нисбатан мослашувчанроқ, лекин ҳуқуқий аниқлик даражаси пастроқ. Ушбу тажриба Ўзбекистон учун тўғридан-тўғри қабул қилиш учун эмас, балки қиёсий контраст сифатида фойдалидир: у аниқ фоиз ва муддат мезонларига асосланган “қатъий қоида” моделининг юридик аниқлик жиҳатидан устунлигини яна бир бор тасдиқлайди, шу билан бирга суд амалиётида ҳали ҳам тўлдирилиши лозим бўлган “бўш жойлар” (гаров қийматининг мазмуни,

⁷ Ўша қонуннинг § 74а, биринчи қисми (агар энг юқори таклиф бозор қийматининг етти ўндан бирисидан — 70 фоиздан — паст бўлса, тасдиқлашни рад этиш имконияти).

⁸ АҚШнинг Бирлашган тижорат кодекси (Uniform Commercial Code), 9-бўлим, § 9-610(b) ва баҳолаш мезонлари учун § 9-627.

тизимли арзимас бузилишлар, аукцион натижасидаги баҳо назорати) мавжудлигини кўрсатади.

Таклифлар. Юқоридаги таҳлиллар асосида қуйидаги таклифлар илгари сурилади:

1) Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленуми томонидан амалдаги Пленум қарорига ўзгартириш киритиш йўли билан ёхуд “Гаров тўғрисида”ги ва “Ипотека тўғрисида”ги қонунларга тегишли ўзгартириш билан “гаров (ипотека) қиймати” деганда ФК 281-моддасининг иккинчи қисмида назарда тутилган тартибда, яъни мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан ундирув қаратилаётган (низо кўрилаётган) пайтдаги **бозор қиймати** тушунилиши расман белгилаб қўйилиши керак.

2) Олий суднинг 2025 йил 24 ноябрдаги 23-сон қарорида ФК 746¹-моддаси юзасидан берилган тушунтиришлар билан “жуда арзимас бузилиш” институтининг ўзаро боғлиқлиги, яъни кредитор аввало қарзнинг муддати ўтган қисмини ундириш ҳақида даъво қилган ва бу борада суд қарори мавжуд бўлган тақдирдагина, гаровга қаратилган ундирув босқичида “арзимаслик” мезонлари қандай ҳисобланиши алоҳида расмий тушунтиришда очиб берилиши мақсадга мувофиқ;

5) амалиётчилар ва ўқув марказлари, жумладан, юридик олий таълим ҳамда малака ошириш институти томонидан судьялар, адвокатлар ва банк юристлари учун ФК 281, “Гаров тўғрисида”ги 26, “Ипотека тўғрисида”ги 38 ва Ижро тўғрисидаги 54-моддаларининг биргаликдаги қўлланилиши юзасидан амалий қўлланмалар ва казуслар тайёрланиши тавсия этилади.

Хулоса қилиб айтганда, юқорида кўрсатилган таҳлиллар, хорижий давлатлар тажрибаси ва таклифлар шуни кўрсатадики, амалдаги Пленум қарори (<https://lex.uz/docs/1480290>) ва Олий суд Пленумининг 2025 йил 24 ноябрдаги 23-сон қарори (<https://lex.uz/docs/7898055>) орқали ФК 281, “Гаров тўғрисида”ги 26 ва “Ипотека тўғрисида”ги 38-моддаларини бир хилда қўллашга, жумладан “гаров (ипотека) қиймати” тушунчасини аниқлаштиришга имкон берувчи расмий тушунтиришлар зарур, шунингдек мазкур институтни юқорида кўрсатилган хорижий тажриба асосида янада такомиллаштириш мақсадга мувофиқдир.