



ISSN: 2181-9416

3-SON, 2026

# YURIST AXBOROTNOMASI

ВЕСТНИК ЮРИСТА \* LAWYER HERALD

HUQUQIY, IJTIMOIIY, ILMIY-AMALIY JURNAL



CYBERLENINKA

НАУЧНАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ  
БИБЛИОТЕКА  
**eLIBRARY.RU**

# YURIST AXBOROTNOMASI

3-SON

# ВЕСТНИК ЮРИСТА

НОМЕР 3

# LAWYER HERALD

ISSUE 3



**RAXIMOV Donyor Baxtiyorovich**

O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi huzuridagi  
Yuridik kadrlarni qayta tayyorlash va malakasini  
oshirish instituti professori v.b., yuridik fanlari doktori (DSc)  
E-mail: [Mrdonyor72@gmail.com](mailto:Mrdonyor72@gmail.com)

## FUQAROLIK-HUQUQIY SHARTNOMAVIY MAJBURIYATLARNING BAJARILISHINI TA'MINLASH SOHASIDAGI QONUNCHILIKDAGI YANGILIKLAR

**Iqtibos keltirish uchun (для цитирования, for citation): RAXIMOV D.B.**  
Fuqarolik-huquqiy shartnomaviy majburiyatlarning bajarilishini ta'minlash sohasidagi  
qonunchilikdagi yangiliklar // Yurist axborotnomasi – Вестник юриста – Lawyer herald.  
№ 3 (2026) B. 46-54.

 3 (2026) DOI <https://doi.org/10.34920/2181-9416/2026/3-005>

### ANNOTATSIYA

Mazkur ilmiy maqolada fuqarolik-huquqiy shartnomaviy majburiyatlarning bajarilishini ta'minlash sohasidagi qonunchilikda so'nggi yillarda amalga oshirilgan islohotlar ilmiy-nazariy va amaliy jihatdan tahlil qilingan. Unda, fuqarolik shartnomaviy munosabatlardan kelib chiqadigan majburiyatlar bajarilishini ta'minlashning yangi usullari joriy etilganligi va mavjudlari esa majburiyat taraflarining manfaatlariga mushtarakligiga muvofiq tarzda tegishli o'zgartirish hamda qo'shimchalar kiritilib, takomillashtirilganligi bayon etiladi. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga yangi normalar, jumladan 259<sup>1</sup>-modda orqali kreditorlar talablarini ta'minlash mexanizmlarining takomillashtirilishi, garov institutiga oid garov tushunchasi va uning vujudga kelish asoslariga bag'ishlangan 264-moddasiga kreditor manfaatini yanada kafolatlovchi o'zgartirishlar, shuningdek undiruvni garovga qo'yilgan mol-mulkka qaratish asoslarini ifodalovchi 279-moddasiga qarzdorning qonuniy manfaatlarini himoya qilish maqsadida o'zgartirish kiritilib, unda "juda arziyas buzilish" tushunchasining aniqlashtirilganligi yoritilgan. Shuningdek, maqolada zamonaviy huquqiy institutlar – "eskrou" mexanizmining milliy qonunchilikka joriy etilishi, uning elektron tijorat va qurilish sohasidagi ahamiyati, xorijiy tajriba bilan qiyosiy tahlil asosida yoritilgan. Muallif tomonidan eskrou shartnomasini Fuqarolik kodeksiga alohida institut sifatida kiritish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan. Maqolada ilgari surilgan takliflar majburiyatlar bajarilishini ta'minlash tizimini yanada takomillashtirish, huquqni qo'llash amaliyoti samaradorligini oshirishga xizmat qiladi.

**Kalit so'zlar:** fuqarolik huquqi, majburiyat, shartnoma, ta'minlash usullari, garov, neustoyka, kafillik, kafolat, eskrou, shartli deponentlash, kreditor, qarzdor, garov reestri, juda arziyas buzilish, elektron tijorat, huquqiy islohotlar, qonunchilik, majburiyat bajarilishi, huquqni qo'llash amaliyoti.

**РАХИМОВ Данияр Бахтиярович**

И.о. профессора Института переподготовки  
и повышения квалификации юридических кадров  
при Министерстве юстиции Республики Узбекистан,  
доктор юридических наук (DSc)  
E-mail: [Mrdoniyor72@gmail.com](mailto:Mrdoniyor72@gmail.com)

## НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

### АННОТАЦИЯ

В данной научной статье с научно-теоретической и практической точек зрения проанализированы реформы, осуществлённые в последние годы в законодательстве, регулирующем обеспечение исполнения гражданско-правовых договорных обязательств. В статье отмечается, что были внедрены новые способы обеспечения исполнения обязательств, возникающих из гражданско-правовых договорных отношений, а существующие механизмы были усовершенствованы путём внесения соответствующих изменений и дополнений с учётом баланса интересов сторон обязательства. В частности, освещаются новые нормы, внесённые в Гражданский кодекс Республики Узбекистан, включая статью 259<sup>1</sup>, направленную на совершенствование механизмов обеспечения требований кредиторов; изменения в статью 264, посвящённой понятию залога и основаниям его возникновения, которые усиливают гарантии защиты интересов кредиторов; а также изменения в статью 279, регулирующей основания обращения взыскания на заложенное имущество, внесённые в целях защиты законных интересов должника и предусматривающие уточнение понятия «крайне незначительное нарушение». Кроме того, в статье рассматривается внедрение в национальное законодательство современного правового института – механизма эскроу, раскрывается его значение для электронной коммерции и строительной отрасли, а также проводится сравнительный анализ зарубежного опыта. Автором разработаны предложения по включению договора эскроу в Гражданский кодекс в качестве самостоятельного правового института. Предложения, выдвинутые в статье, направлены на дальнейшее совершенствование системы обеспечения исполнения обязательств и повышение эффективности правоприменительной практики.

**Ключевые слова:** гражданское право, обязательство, договор, способы обеспечения, залог, неустойка, поручительство, гарантия, эскроу, условное депонирование, кредитор, должник, реестр залогов, крайне незначительное нарушение, электронная коммерция, правовые реформы, законодательство, исполнение обязательств, правоприменительная практика.

**DANIYAR Rakhimov**

Professor of the Training Institute for Lawyers,  
Doctor of Science (DSc)  
E-mail: [Mrdoniyor72@gmail.com](mailto:Mrdoniyor72@gmail.com)

## LEGISLATIVE INNOVATIONS IN THE FIELD OF SECURING THE PERFORMANCE OF CIVIL CONTRACTUAL OBLIGATIONS

### ANNOTATION

This scientific article provides a theoretical and practical analysis of the reforms implemented in recent years in the legislation governing the security for the performance of civil contractual obligations. It

highlights the introduction of new methods for securing the performance of obligations arising from civil contractual relations, as well as the improvement of existing mechanisms through appropriate amendments and additions aimed at ensuring a fair balance of interests between the parties to an obligation. In particular, the article examines new provisions introduced into the Civil Code of the Republic of Uzbekistan, including Article 259<sup>1</sup>, which enhances mechanisms for securing creditors' claims; amendments to Article 264 concerning the concept of pledge and the grounds for its creation, strengthening the protection of creditors' interests; and amendments to Article 279 governing the grounds for foreclosure on pledged property, introduced to safeguard the lawful interests of debtors by clarifying the concept of a "minor breach" (or "insignificant violation"). The article also discusses the introduction of the modern legal institution of escrow into national legislation, emphasizing its significance for e-commerce and the construction sector, and presents a comparative analysis of foreign experience in this field. The author proposes the inclusion of the escrow agreement in the Civil Code as a separate legal institution. The proposals advanced in the article are aimed at further improving the system of securing the performance of obligations and enhancing the effectiveness of law enforcement and judicial practice.

**Keywords:** civil law, obligation, contract, security methods, pledge, penalty, suretyship, guarantee, escrow, conditional deposit, creditor, debtor, pledge registry, an extremely insignificant breach, e-commerce, legal reforms, legislation, performance of obligations, law enforcement practice.

Fuqarolik-huquqiy shartnomaviy majburiyatlarning bajarilishini ta'minlash sohasidagi qonunchilikdagi yangiliklarni ilmiy-nazariy va amaliy jihatdan yoritish alohida ahamiyat kasb etadi, chunki u huquqiy tizimning rivojlanishi va samaradorligini ta'minlaydi.

Ilmiy-nazariy jihatdan, bunday yangiliklarni tahlil qilish fuqarolik huquqining asosiy tamoyillari va institutlarini chuqurroq anglash imkonini beradi. Yangi normalarning mazmuni, ularning huquqiy tabiati va o'zaro bog'liqligi ilmiy izlanishlar orqali ochib beriladi. Bu esa huquq nazariyasini boyitadi, yangi konsepsiyalar va yondashuvlarni shakllantirishga xizmat qiladi. Shu bilan birga, qonunchilikdagi o'zgarishlarning xalqaro standartlar va zamonaviy tendensiyalar bilan uyg'unligi ham ilmiy jihatdan baholanadi.

Amaliy jihatdan esa, yangiliklarni yoritish huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishga yordam beradi. Sudlar, huquqni muhofaza qiluvchi organlar, yuristlar va tadbirkorlar yangi qoidalarni to'g'ri talqin qilish va qo'llash imkoniga ega bo'ladi. Bu esa shartnomaviy majburiyatlarning o'z vaqtida va to'liq bajarilishini ta'minlashga, nizolarni kamaytirishga va ularni samarali hal qilishga xizmat qiladi.

Shuningdek, nazariy va amaliy tahlillar orqali qonunchilikdagi mavjud bo'shliqlar hamda muammolar aniqlanadi, ularni bartaraf etish bo'yicha takliflar ishlab chiqiladi. Bu esa kelgusida qonunchilikni yanada takomillashtirishga zamin yaratadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 259-moddasida majburiyatlar bajarilishini ta'minlashga oid qoidalar belgilangan bo'lib, ularga binoan, majburiyatning bajarilishi neustoyka, garov, qarzdorning mol-mulkini ushlab qolish, kafillik, kafolat, zakalat hamda qonunchilik yoki shartnomada nazarda tutilgan boshqacha usullar bilan ta'minlanishi mumkin.

Majburiyatning bajarilishini ta'minlash to'g'risidagi kelishuvning haqiqiy emasligi ushbu majburiyatning (asosiy majburiyatning) haqiqiy emasligiga olib kelmaydi.

Asosiy majburiyatning haqiqiy emasligi uning bajarilishini ta'minlaydigan majburiyatning haqiqiy emasligiga olib keladi [1].

Shuningdek, bu boradagi munosabatlarni yanada mustahkamlash uchun Fuqarolik Kodeksiga alohida O'zbekiston Respublikasining 2023-yil 23-oktabrdagi O'RQ-871-sonli Qonuni bilan 259<sup>1</sup>-modda kiritilib, unda kreditorlarning talablarini qarzdorning majburiyatlar bajarilishining ta'minoti sifatida berilgan mol-mulki yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi hisobidan qanoatlantirishga oid munosabatlar tartibga solinadigan bo'ldi.

Jumladan, qarzdor tomonidan o'z majburiyatlari bajarilmagan taqdirda, kreditorning mol-mulk yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi bilan ta'minlangan majburiyatlar bo'yicha talablari ushbu mol-mulkning yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqining qiymatidan mazkur mol-mulk yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi o'ziga tegishli bo'lgan shaxsning boshqa kreditorlariga qaraganda imtiyozli ravishda qanoatlantiriladi. Kreditorning imtiyozli huquqi, agar shartnomada boshqacha qoida nazarda tutilmagan bo'lsa, qarzdorning majburiyatlar bajarilishining ta'minoti sifatida berilgan mol-mulkiidan foydalanishdan yoki uni realizatsiya qilishdan olingan hosilga, mahsulotga va boshqa daromadlarga nisbatan ham tatbiq etiladi.

Ushbu moddaning birinchi qismida ko'rsatilgan, garov reyestriga qarzdorning mol-mulkiga bo'lgan o'z huquqlari yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi to'g'risida yozuv kiritgan kreditorlar garov reyestriga tegishli yozuvni kiritmagan kreditorlar oldidagi o'z talablarini qanoatlantirishda imtiyozli huquqqa ega bo'ladi.

Ayni bir mol-mulkka bo'lgan o'z huquqlari yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi to'g'risida garov reyestriga yozuv kiritgan kreditorlarning talablari quyidagi navbatga muvofiq qanoatlantiriladi:

birinchi navbatda mazkur mol-mulkni ushlab qolish yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqini sotish orqali ta'minlanadigan majburiyatlar bo'yicha talablar qanoatlantiriladi;

ikkinchi navbatda majburiyatlar bajarilishining ta'minoti sifatida turgan mol-mulkni olish yoki kreditor tomonidan ushbu mol-mulkni qarzdorga berishdan kelib chiqadigan majburiyatlar bo'yicha talablar qanoatlantiriladi;

uchinchi navbatda, agar mol-mulk kreditor tomonidan taqdim etilgan mablag'lar yoki mol-mulk hisobidan olingan (ishlab chiqarilgan) bo'lsa, mol-mulk bilan ta'minlanadigan majburiyatlar bo'yicha talablar qanoatlantiriladi;

to'rtinchi navbatda mazkur mol-mulk bilan ta'minlangan boshqa barcha majburiyatlar bo'yicha talablar qanoatlantiriladi.

Kreditorlarning talablarini qanoatlantirish navbati ular tomonidan garov reyestriga tegishli mol-mulkka bo'lgan huquqlari yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi to'g'risidagi yozuvlarni kiritishning xronologik tartibiga (vaqti va sanasiga) muvofiq aniqlanadi. Bunda kreditorlarning har bir keyingi navbatdagi talablari kreditorlarning oldingi navbatdagi talablari to'liq qanoatlantirilganidan so'ng qanoatlantiriladi.

Mol-mulkka bo'lgan o'z huquqlari yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi to'g'risidagi yozuvni garov reyestriga kiritmagan kreditorlarning talablari mazkur mol-mulkka bo'lgan huquqlari yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqi to'g'risidagi yozuvni garov reyestriga kiritgan kreditorlarning talablari qanoatlantirilgandan keyin ushbu mol-mulkning yoki yer uchastkasini ijaraga olish huquqining qiymatidan kelib chiqqan holda, bunday huquqlar yuzaga kelishining kalendar navbatiga muvofiq qanoatlantiriladi.

Kreditor o'z talabini qanoatlantirish navbatidan o'zganing foydasiga voz kechishga, agar bu voz kechish boshqa kreditorlarning huquqlarini cheklab qo'ymasa, haqli [1].

Ta'kidlash joizki, majburiyatlarning bajarilishini ta'minlashda garov eng ko'p qo'llaniladigan usullardan biri hisoblanadi.

Fuqarolik kodeksining 264-moddasiga ko'ra, garov tushunchasi va uning vujudga kelish asoslari keltirilgan bo'lib, unga ko'ra, bir shaxsning boshqa shaxsga mol-mulkni yoki unga bo'lgan huquqni majburiyatlarni ta'minlash uchun berishi garov hisoblanadi.

Garovga ko'ra qarzdor garov bilan ta'minlangan majburiyatni bajarmagan taqdirda kreditor (garovga oluvchi) bu majburiyat bo'yicha o'z talabi garovga qo'yilgan mol-mulkning qiymatidan ushbu mol-mulk egasi bo'lgan shaxs (garovga qo'yuvchi)ning boshqa kreditorlariga qaraganda imtiyozli suratda qanoatlantirilishiga, qonunda nazarda tutilgan tartibda, haqli bo'ladi.

Bu boradagi munosbatlarni huquqiy kafolatlash uchun O'zbekiston Respublikasining 2025-yil 7-fevraldagi O'RO-1025-sonli Qonuni bilan Fuqarolik Kodeksining 276-moddasi ikkinchi qismiga kiritilgan o'zgartirishlarga binoan, agar garov narsasi nobud bo'lgan yoki shikastlangan yoxud unga

bo'lgan mulk huquqi qonunda belgilangan asoslarga ko'ra bekor qilingan bo'lsa, garovga qo'yuvchi oqilona muddatda (nizo chiqqan taqdirda esa – sud belgilagan muddatda) garov narsasini tiklashga yoki shartnomada boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, uni teng qiymatli boshqa mol-mulk bilan almashtirishga haqli bo'ladi.

Bundan tashqari, qarzdorning huquqlarini kafolash uchun 279-moddasida, undiruvni garovga qo'yilgan mol-mulkka qaratish asoslari belgilangan bo'lib, unga asosan garovga oluvchining (kreditorning) talablarini qondirish uchun undipuvni qarzdor garov bilan ta'minlangan majburiyatni o'zi javobgar bo'lgan vaziyatlarda bajarmagan yoki lozim dapajada bajarmagan taqdirda garovga qo'yilgan mol-mulkka qaratish mumkin.

Ushbu moddaning ikkinchi qismida ko'ra, agar garov bilan ta'minlangan majburiyatning qarzdor tomonidan buzilishi juda arziyas bo'lsa va shu tufayli garovga oluvchining talablarining miqdori garovga qo'yilgan mol-mulkning qiymatiga mutlaqo mos kelmasa, undiruvni garovga qo'yilgan mol-mulkka qaratishni rad etish mumkin, qonunda belgilangan hollar bundan mustasno.

Normada qayd qilingan “juda arziyas bo'lsa va shu tufayli garovga oluvchining talablarining miqdori garovga qo'yilgan mol-mulkning qiymatiga mutlaqo mos kelmasa” degan qoida boshqa qonunchilik hujjatlarida mavjud bo'lsada biroq, aynan Fuqarolik kodeksida bu borada tegishli tushunchalar bo'lmaganligi uchun turli talqinlarga olib kelayotgan edi.

O'zbekiston Respublikasining 2025-yil 22-apreldagi O'RQ-1060-son Qonuniga asosan, Fuqarolik Kodeksi 279-moddasi uchinchi qism bilan to'ldirilib, unda garov bilan ta'minlangan majburiyatning buzilishi quyidagi shartlar bir vaqtning o'zida mavjud bo'lgan taqdirda, juda arziyas deb hisoblanishi quyidagicha qayd qilindi:

1) agar garov bilan ta'minlangan, qarzdor tomonidan qoplanmagan majburiyatning summasi garov qiymatining o'n besh foizidan kamroqni tashkil qilsa;

2) agar garov bilan ta'minlangan majburiyat bajarilishining kechikishi ketma-ket uch oydan oshmagan bo'lsa [1].

Bugungi kunda vujudga kelayotgan shartnomaviy majburiyatlar bajarilishini fuqarolik-huquqiy ta'minlash maqsadida, rivojlangan xorijiy mamlakatlar qonunchiligida “Astrent”, “Eskrou”, “Indemnity”, “Warranty” va “Estoppel” kabi zamonaviy huquqiy institutlar qo'llanilib kelinmoqda.

Qayd qilish lozimki, zamonaviy usullardan biri bo'lgan “Eskrou” shartli deponentlash shartnomasini milliy majburiyatlar bajarilishini ta'minlash jarayoniga tatbiq etildi.

Jumladan, O'zbekiston Respublikasi “Elektron tijorat to'g'risida” 2022-yil 29-sentyabr kuni O'RQ-792-son Qonuni qabul qilindi. Ushbu qonunning 24-moddasida, pul mablag'larini deponentlash tizimiga oid qoidalar belgilangan bo'lib, unga binoan elektron tijorat sohasida pul mablag'larini deponentlash xaridorning to'langan pul mablag'larini shartnomaga doir tegishli majburiyatlar to'liq bajarilguniga qadar ushlab turish xizmatidir deb qayd qilindi.

Shuningdek, savdo maydonchalarining operatorlari, to'lov xizmatlarini yetkazib beruvchilar va tovarlarni (ishlarni, xizmatlarni) yetkazib berish xizmatlarini ko'rsatuvchi yuridik shaxslar o'z axborot tizimlariga yoki bank hisobvaraqlariga “eskrou” xizmatini joriy etishi mumkin.

Tovarlar (ishlar, xizmatlar) uchun xaridor tomonidan to'lovni amalga oshirish chog'ida “eskrou” xizmatini ko'rsatuvchi to'langan pul mablag'larini xaridordan tovarlar (ishlar, xizmatlar) olinganligining tasdig'i olinguniga qadar saqlash huquqiga ega.

“Eskrou” xizmatini joriy etishda tegishli shartnoma doirasida, agar tovar yetkazib berilmasa yoki tavsifga mos kelmasa, “eskrou” xizmatini ko'rsatuvchi pul mablag'larini xaridorga qaytaradi (asosli da'vo mavjud bo'lganda) yoki agar tovar xaridor tomonidan olingan va qabul qilingan bo'lsa, pul mablag'lari sotuvchining hisobvarag'iga o'tkaziladi.

Agar xaridor shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarish muddati tugagach tovarlar (ishlar, xizmatlar) olinganligi faktini tasdiqlamasa yoki rad etmasa, pul mablag'lari shartnomada nazarda tutilgan muddatda avtomatik ravishda sotuvchining hisobvarag'iga o'tkaziladi.

“Eskrou” xizmatini ko‘rsatuvchi “eskrou” xizmatini amalga oshirishda:

shartnomaning tegishli shartlari bajarilguniga qadar pul mablag‘larini bankning alohida maxsus hisobvarag‘ida saqlashi yoki ularning bank kartasida deponentlanishini ta‘minlashi;

deponentlangan pul mablag‘larining hisobga olinishini ularni elektron tijoratdagi muayyan shartnomalarga bog‘lagan holda ta‘minlashi;

pul mablag‘lari deponentlanganligi faktiga va ular shartnoma taraflariga o‘tkazilganligi faktiga taalluqli axborotni taqdim etishi;

axborot tizimlaridan foydalanish qoidalarida va ofertada “eskrou” xizmatlarini taqdim etish shartlarini nazarda tutishi shart.

Elektron tijorat ishtirokchilarining deponentlangan pul mablag‘lari “eskrou” xizmatini ko‘rsatuvchining mulki hisoblanmaydi va ulardan uning har qanday kontragent oldidagi, shu jumladan davlat oldidagi majburiyatlarni bajarish uchun foydalanilishi mumkin emas [2].

Bundan tashqari, O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan 2025-yil 27-yanvar kuni “Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy ob‘ektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-11 son farmon qabul qilindi.

Mazkur Farmonning 2-qismiga muvofiq, “Uy-joyning yagona hayotiy sikli” tamoyili doirasida obyektlarni ulush kiritish asosida qurish jarayonida ulushdorlarning huquqlari himoya qilinishini ta‘minlash maqsadida shunday tartib o‘rnatildi, unga muvofiq 2025-yil 1-iyuldan boshlab:

a) obyektlarni qurishda qurilish-pudrat tashkilotlari, developerlar va buyurtmachilar tomonidan ulushdorlarning pul mablag‘larini qurilishga ulush kiritish asosida jalb qilish faqat notarial tasdiqlangan va kadastr organlarida davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan ob‘ekt qurilishida ulush kiritish asosida ishtirok etish shartnomasi (ulushli shartnoma) bo‘yicha amalga oshiriladi;

b) ulushli shartnoma davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan paytdan boshlab tomonlar birgalikda qurilish-montaj ishlari tugallangan ob‘ektdan foydalanishi uchun ruxsatnoma berilgunga qadar:

ulushli shartnoma bo‘yicha ulushdorning talab qilish huquqlarini boshqa shaxsga o‘tkazishga va ulushli shartnomani garov predmeti sifatida qabul qilishga ruxsat beriladi va kadastr organlarida davlat ro‘yxatidan o‘tkaziladi;

ulushli shartnomaga asoslangan mulkiy huquq va majburiyatlar ulushdorning merosi tarkibiga kiradi;

v) ulushli shartnoma bo‘yicha mablag‘lar ulushdor tomonidan vakolatli tijorat bankida quruvchi, ulushdor va tegishli tijorat banki o‘rtasida tuziladigan shartnoma asosida ochilgan “eskrou” hisobvarag‘iga ularning hisobini yuritish uchun joylashtiriladi va deponentlanadi;

g) ulushdorlarning uchinchi shaxslar oldidagi majburiyatlari va quruvchining majburiyatlari yuzasidan “eskrou” hisobvarag‘i bo‘yicha operatsiyalarni to‘xtatib turish, mablag‘larni xatlash yoki hisobdan chiqarishga yo‘l qo‘yilmaydi;

d) obyektning qurish ishlari moliyalashtirish quruvchining o‘z mablag‘lari, tijorat banklari tomonidan loyihaviy moliyalashtirish orqali ajratiladigan kredit mablag‘lari va qonunchilikda taqiqlanmagan boshqa mablag‘lar hisobidan amalga oshiriladi;

y) birinchi bosqichda quruvchi tomonidan ob‘ektning qurish ishlari umumiy hajmining kamida 30 foizi o‘z mablag‘lari hisobidan amalga oshirilgandan so‘ng tijorat banki tomonidan quruvchiga maqsadli kredit ajratish tizimi yo‘lga qo‘yiladi;

j) tijorat banklari tomonidan quruvchilarga loyihaviy moliyalashtirish orqali ajratiladigan kreditlarning yillik foiz stavkasi “eskrou” hisobvarag‘ida jamlangan mablag‘lar hajmidan kelib chiqib belgilanadi. Bunda “eskrou” hisobvarag‘ida mablag‘lar ko‘payishi natijasida kredit foiz stavkasini pasaytirib borish tizimi yo‘lga qo‘yiladi;

z) ulushli shartnomaga asosan qurilgan va qurilish-montaj ishlari tugallangan ob‘ektdan foydalanish uchun ruxsatnoma berilgandan so‘ng:

“eskrou” hisobvarag‘ida deponentlangan mablag‘lar tijorat banki tomonidan quruvchining qurilish uchun ajratilgan kreditini so‘ndirish uchun yo‘naltiriladi va qolgan qismi quruvchiga o‘tkazib beriladi;

quruvchi va ulushdor tomonidan ulushli qurilish ob‘ektini ulushdorga topshirish to‘g‘risidagi dalolatnoma imzolanadi;

ulushdorning ob‘ektga bo‘lgan mulk huquqi kadastr organlari tomonidan davlat ro‘yxatidan o‘tkaziladi;

i) ob‘ektning qurilish-montaj ishlari o‘z vaqtida tugallanmagan va undan foydalanish uchun ruxsatnoma olinmagan taqdirda har bir kechikkan kun uchun alohida qat‘iy belgilangan jarimalar joriy qilinadi va shartnoma yuzasidan muddatlar faqat ulushdorning roziligini olgan holda qo‘shimcha shartnoma tuzish orqali uzaytiriladi. Bunda ob‘ekt loyiha-smeta hujjatlarida ko‘rsatilgan muddatdan olti oy o‘tgandan keyin foydalanishga topshirilgan taqdirda, ulushdor “eskrou” hisobvarag‘idagi deponentlangan mablag‘larni ulushli shartnomani bir tomonlama bekor qilish orqali qaytarib olishi mumkin;

k) qurilish-montaj ishlari tugallangan ob‘ektdan foydalanish uchun ruxsatnomasi mavjud bo‘lmagan obyekt qurilishiga ulushdorning mablag‘larini jalb qilish uchun turar va noturar joyni naturada olish huquqini beruvchi qimmatli qog‘ozlarni taklif qilish va sotish hamda mazkur Farmonda belgilangan tartib talablariga javob bermaydigan boshqa shartnomalarni tuzish taqiqlanadi.

Mazkur farmonning 3-bandiga ko‘ra, qurilishga ulushdorning mablag‘larini jalb qilish tartibi quyidagicha belgilandi:

2025-yil 1-iyuldan 2025-yil 31-dekabrga qadar “eskrou” hisobvaraqlari orqali hamda hozirda amalda bo‘lgan ulushli ishtirok etish tartibida to‘g‘ridan-to‘g‘ri jalb qilish mexanizmi bo‘yicha parallel ravishda taraflarning tanloviga ko‘ra amalga oshiriladi;

2026-yil 1-yanvardan boshlab faqat “eskrou” hisobvaraqlari orqali amalga oshiriladi [3].

Shu o‘rinda, “Eskrou”ni yanada yaxshiroq tushunib olishimiz uchun biz quyida u bilan bog‘liq bo‘lgan tushunchalar va rivojlangan mamlakatlar amaliyotiga oid ma‘lumotlarni keltiramiz.

“Eskrou” so‘zi inglizcha. “Escrow” so‘zidan olingan bo‘lib, “shartli deponentlash” ma‘nosini anglatadi. Amalda “Eskrou-hisob” sifatida muayyan majburiyatlar bajarilishi yoki muayyan vaziyat yuzaga kelguniga qadar pul mablag‘lari yoxud hujjatlar, mol-mulkni saqlash uchun mo‘ljallangan maxsus shartli hisob hisoblanadi. Deponentlash (saqlash) – bankda qimmatliklarni belgilangan tartibda o‘ralgan va muhrlangan holda saqlanishini ifodalaydi. Bank bu qimmatliklardan mijozning kapital qo‘yilmasi sifatida foydalanmaydi, balki faqat saqlaydi, xolos [4].

Bu kabi munosabatlar “eskrou” shartnomasi orqali tartibga solinadi. “Eskrou” shartnomasi uch tomonlama bitim bo‘lib, unga muvofiq, eskrou-agenti sifatida har qanday shaxsga qarzdor tomonidan pul, hujjatlar, qimmatli qog‘ozlar va (yoki) boshqa mol-mulk qarzdor (depozitga qo‘yuvchi) tomonidan topshiriladi va bu a) qarzdorning kreditor (benefitsiar) oldidagi majburiyatlarining bajarilishini ta‘minlaydi; b) mol-mulkning kreditorga (benefitsiar) berilishini faqat kreditor eskrou shartnomasi shartlarini bajargan taqdirdagina ta‘minlaydi; v) qarzdor oldida ham, kreditor oldida ham ishonchli majburiyat bo‘ladi [5].

AQSh va Rossiya huquqida shartli depozit (“eskrou”) masalasi xususida tadqiqot olib borgan M.A.Tokmakovning fikricha, shartli depozit – depozitga qo‘yiladigan mulkni taraflarning ko‘rsatmalariga muvofiq uni xoli qilgan holda keyinchalik uchinchi bir manfaatdor bo‘lmagan shaxsga (eskrou-agentiga) topshirishi va bu mulk benefitsiar foydasiga depozitga qo‘yilishini ifodalaydi [6].

Shuningdek, N.Yu.Belokopitova va V.V.Kolesnikovaning e‘tiroficha, eskrou shartnomasi shartnoma tomonlarning yaxshi niyati kafolatiga xizmat qiladi va bunda u uning barcha ishtirokchilari uchun shartnoma tuzilishi va tavakkalchiliksiz bajarilishi xavfsizligini ta‘minlaydi [7].

D.K.Dubnovaning fikricha, eskrou ko'p tomonlama ta'minlovchi majburiyat sifatida xizmat qilishi mumkin [8].

Qayd qilingan fikrlarni ma'qullagan holda e'tirof etish lozimki, amaliyotda "Eskrou"ga o'xshash bir qator huquqiy tuzilmalar mavjud, jumladan akkreditiv, ishonchli boshqarish, notarius depozitiga qo'yish, uchinchi shaxs foydasiga bankka omonat qo'yish, omonat saqlash. Agar akkreditiv bilan shartli depozitning chaqirib olinmasligi qiyoslanadigan bo'lsa, shartli depozitda taraflar depozit aktivlarini chaqirib olish huquqiga ega emas. Bu esa, "eskrou"ning majburiyatlar bajarilishini ta'minlash usuli sifatida yuridik kuchini yanada oshiradi.

"Eskrou"ga oid shartnomaviy munosabatlarda ishtirok etuvchi taraflar doirasi xorijiy mamlakatlar qonunchiligida turlicha, jumladan Rossiya qonunchiligiga binoan, eskrou-agenti sifatida bank ishtirok etishi mumkin.

Bunda, bank (eskrou-agent) shartli depozit shartnomasiga asosan belgilangan shart yuzaga kelganida depozitga qo'yuvchi tomonidan kelib tushgan pul mablag'larini benefitsiarga topshirish uchun ularning hisobini yuritib, taqiq qo'yish uchun eskrou-hisob raqamini ochadi.

Amerika Qo'shma Shtatlarida eskrou-agentlari ro'yxati kengroq, biroq shartli depozit bozori professional ishtirokchilari bir qator cheklovlar belgilangan. Birinchidan, ularning faoliyati litsenziyalanadi va tegishli departamentlar tomonidan nazorat qilib turiladi. Ikkinchidan, AQSh qonunlarida eskrou-agentlarining javobgarlik shakllari aniq belgilab qo'yiladi: intizomiy choralar, kompensatsiya to'lash, jarima, kasbiy faoliyat bilan shug'ullanish huquqidan mahrum etish.

Shartli depozit, odatda, shartnoma bo'yicha taraf nomidan uchinchi shaxsdan ushlab turiladigan pullarga nisbatan tatbiq etiladi. Bu AQShning ko'chmas mulk sanoatida (ayniqsa, ipoteka doirasida) qo'llaniladi, xususan ipoteka muddati davomida sug'urta va ko'chmas mulkka nisbatan soliq to'lash uchun ipoteka kompaniyalari tomonidan shartli depozit hisob-raqami ochiladi) mashhur.

"Eskrou" AQShda nafaqat yirik xalqaro bitimlar, shuningdek ko'chmas mulkni, hattoki maishiy texnika oldi-sottisida ham qo'llaniladi [9].

Masalan, Amerika Escrow Kompaniyasi – Republic Title of Texas, Inc. Kompaniyasining sho'ba korxonasi hisoblanadi. Amerika Escrow Kompaniyasi pul va hujjatlarni qayta ishlash uchun ikki yoki undan ortiq tomonlar ishtirokidagi "asosiy bo'lmagan" bitimlarning barcha turlari bo'yicha shartli depozitlash mustaqil neytral agent sifatida faoliyat olib boradi. Hozirda Amerika Escrow Kompaniyasi Amerika Qo'shma Shtatlari bo'ylab muhim loyihalarni amalga oshirish maqsadida yiliga 100 million dollardan ortiq aksionerlik kapitali tushumlarini to'layotgan va ssuda olayotgan ishlab chiqaruvchilar nomidan ish olib bormoqda [10].

Yaponiya hukumati depozit tizimi (kiotaku 供託) deb nomlangan "Eskrou"ga juda o'xshash jamoat tizimini boshqaradi. Bu tizimga binoan, tomon shartnoma tuzishdan oldin pulni (yoki boshqa qimmatli qog'ozlarni) davlat depozitariysiga qo'yishi mumkin. Shartnoma bajarilganidan so'ng, davlat idorasi pulni tegishli tomonga o'tkazadi. Agar shartnoma tuzayotgan tomonlar bir-biriga va'dalarini bajarishga ishonmasa, bu tizim foydali bo'lishi mumkin. Bunday holatda, bir tomon ikkinchisidan, to'lash haqidagi va'dasini buzmasligini ta'minlash uchun bajarilguniga qadar depozit tizimiga pul qo'yishni so'rashi mumkin [11].

Qayd qilinganlardan kelib chiqqan holda aytish mumkinki, "eskrou" ta'minlash usuli sifatida rivojlangan xorijiy mamlakatlarda keng qo'llanilib kelmoqda.

Tahlillarga asoslangan holda, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksiga "Shartli deponentlash shartnomasi ("Eskrou") deb nomlangan 975<sup>1</sup>-modda kiritish taklif etiladi. Unda, shartli deponentlash shartnomasi ("eskrou") bo'yicha deponent mol-mulkni eskrou-agentga depozitlashga topshirish va eskrou-agentning shartnomadagi shartlar vujudga kelganida, ushbu mol-mulkni saqlash va benefitsiarga topshirilishini ta'minlash majburiyatini o'z zimmasiga olishi, mol-mulkni deponentlash muddati, eskrou-agent deponentlangan mol-mulkni shartnoma shartlariga muvofiq

benefitsiarga topshirishi, deponentlash obykti, deponentning mol-mulkni benefitsiarga topshirish bo'yicha majburiyatining bajarilgan deb hisoblanishi bayon etilishi lozim.

Mazkur taklif qabul qilinishi bilan mol-mulkni depozitlashga topshirish, uni saqlash va shartnoma shartlariga muvofiq benefitsiarga topshirilishini ta'minlash majburiyati bilan bog'liq munosabatlar huquqiy jihatdan tartibga solinadi. Natijada muayyan majburiyatlar bajarilishi yoki muayyan vaziyat yuzaga kelguniga qadar pul mablag'lari yoxud hujjatlar, mol-mulkning uchinchi bir manfaatdor bo'lmagan shaxsda saqlanishi bilan majburiyatlar bajarilishini ta'minlovchi "ta'minot" yuzaga keladi.

Bu "ta'minot" taraflarda olingan majburiyatlarning bajarilishiga ishonch uyg'otadi va bu ularni faol harakatga keltirib, olgan majburiyatini bajarishga undaydi.

Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksiga "Eskrou-agentiga haq to'lash" deb nomlangan 975<sup>2</sup>-modda kiritilishi taklif etiladi. Unda, eskrou-agenti o'z majburiyatini bajargani uchun haq to'lashni talab qilishga haqli ekanligi, deponent va benefitsiarning eskrou-agentga xizmat haqini to'lash majburiyati solidar hisoblanishi, eskrou-agenti deponentdan olingan mol-mulkni to'lov sifatida yoki uning xizmat haqini to'lash uchun ta'minot sifatida hisobga olishga yoki ushlab turishga haqli emasligi bayon etilishi lozim.

Mazkur taklif qabul qilinishi bilan eskrou-agenti o'z majburiyatini bajarganligi uchun haq to'lashni talab qilishga bo'lgan huquqi vujudga kelishi va unga nisbatan haq to'lashda ba'zi bir cheklovlarga yo'l qo'yilishi bilan bog'liq munosabatlar huquqiy jihatdan tartibga solinadi. Natijada eskrou-agentining huquqlari va qonuniy manfaatleri ta'minlanadi.

Xulosa qilib aytganda, fuqarolik-huquqiy shartnomaviy majburiyatlarning bajarilishini ta'minlash sohasidagi qonunchilikdagi so'nggi yangiliklar ta'minot institutini yanada takomillashtirishga xizmat qiladi. Ilmiy-nazariy jihatdan bu o'zgarishlar huquqiy tushunchalarni chuqurlashtirib, yangi yondashuvlar shakllanishiga zamin yaratadi, amaliy jihatdan esa huquqni qo'llash samaradorligini oshirib, nizolarni kamaytirishga xizmat qiladi. Xususan, garov munosabatlari, kreditorlar talablarini qanoatlantirish tartibi va "juda arziyas buzilish" mezonlarining aniq belgilanishi huquqiy aniqlikni ta'minladi. Shu bilan birga, "eskrou" kabi zamonaviy mexanizmlarning joriy etilishi majburiyatlarni xavfsiz va ishonchli bajarishga xizmat qiluvchi yangi kafolat tizimini shakllantirdi.

#### IQTIBOSLAR/ЧОККИ/REFERENCES:

1. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi <https://lex.uz/docs/111189>
2. O'zbekiston Respublikasi "Elektron tijorat to'g'risida" 2022-yil 29-sentabrdagi O'RB-792 son Qonuni <https://lex.uz/docs/6213382>
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-yanvar kungi "Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy ob'ektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-11 son farmoni <https://lex.uz/docs/7353734>
4. Депонирование // [https://dic.academic.ru/dic.nsf/fin\\_enc/12882](https://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/12882)
5. Степанян И.Г. Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потер (indemnity), опцион и эскроу по праву России, США, Англии в трансграничных коммерческих договорах. Автореф. дисс. к.ю.н. – М.: 2014. 13-с.
6. Токмаков М.А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США. Автореф. дисс. к.ю.н. Самара, 2017, 24-с.
7. Белокопытова Н.Ю., Колесникова В.В. Договор эскроу как новый способ обеспечения исполнения обязательств. // Вестник Омской юридической академии. 2019. Том 16, -№ 1. 23-с.
8. Дубнова Д.К. Правовая природа договора счета эскроу // Юрист. 2018. -№ 2. [https://old.lawinfo.ru/assets/files/Lawyer/2018/2/Lawyer\\_2\\_18-5.pdf](https://old.lawinfo.ru/assets/files/Lawyer/2018/2/Lawyer_2_18-5.pdf)
9. Пуряев А.В. Номинальный счет (счет эскроу) как способ обеспечения исполнения обязательств // Вестник Волжского университета им. В.Н.Татищева. 2010. -№ 72, 125-с.
10. American Escrow Company. <https://www.republictitle.com/american-escrow-company/>
11. Есть ли в Японии система условного депонирования? <https://oharalaw-japan.com/2016/11/29/escrow-system-japan/>

**YURIST AXBOROTNOMASI**

3-SON

**ВЕСТНИК ЮРИСТА**

НОМЕР 3

**LAWYER HERALD**

ISSUE 3

**ISSN 2181-9416**

**DOI JURNAL: 10.34920/2181-9416/2026/3**

**2026-YIL**