

РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТИ РИВОЖЛАНМОҚДА (МИ)?**Фурқат Асқаров**

Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги Фарғона вилоят адлия бошқармаси бош маслаҳатчиси, 1-даражали юрист, Ўзбекистон Республикаси Судьялар Олий кенгаши ҳузуридаги Судьялар олий мактаби мустақил изланувчиси (PHD)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.7064223>

Аннотация. Мақолада бугунги кунда риэлторлик соҳасига бевосита боғлиқ бўлган кўчмас мулк соҳасидаги хорижий мамлакатларнинг ижобий тажрибаси хусусида сўз боради. Маълумки Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасида мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлиниши, кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириши мумкин бўлмайдиган объектлар кириши, қонунчиликда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкинлиги ва кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиши ва улар бекор бўлишининг хусусиятлари қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилиши белгилаб ўтилган. Мақолада кўчмас мулкнинг ҳолати ва тавсифи ҳақида бошқа мамлакатларда, хусусан Россия Федерацияси ва шу каби бир қатор давлатларда белгилаб ўтилган нормалар ёритилган. Мақоланинг мақсади сифатида риэлторлик фаолиятини ҳуқуқий тартибга солиши кўчмас мулк билан боғлиқ муаммоларини тадқиқ этишдан иборат бўлган. Шунингдек, кўчмас мулк соҳасида юзага келаётган муаммоларни очиб бериши ва унинг ечими ҳам муҳокама қилинган. Хулосада риэлторлик фаолиятини ривожлантиришида биринчи навбатда кўчмас мулк соҳасини тартибга солиши юзасидан хорижий тажрибани ўрганиши зарурлиги ҳақида хулосалар қилинган.

Калит сўзлар: риэлтор, кўчмас мулк, пандемия, риэлторлик фаолияти, маклер.

БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТИ РАЗВИВАЕТСЯ (ИЛИ НЕТ)?

Аннотация. В статье рассказывается о положительном опыте зарубежных стран в сфере недвижимости, которая имеет непосредственное отношение к сфере недвижимости на сегодняшний день. Известно, что в статье 83 Гражданского кодекса Республики Узбекистан имущество делится на недвижимое и движимое имущество как объект гражданских прав, в том числе земельные участки, подземные ресурсы, здания, сооружения, многолетние деревья и иное имущество в совокупности, связанных с землей., т. е. объектов, которые не могут быть перемещены без причинения несоразмерного ущерба их целевому назначению, законодательством предусмотрено, что в перечень недвижимого имущества может быть включено и иное имущество, а также особенности приобретения прав на недвижимое имущество и их отмена определяется законодательством. В статье описаны нормы статуса и описания недвижимого имущества в других странах, в частности в Российской Федерации и ряде подобных стран. Целью статьи было исследование проблем правового регулирования риэлтерской деятельности. Также обсуждалось раскрытие проблем, возникающих в сфере недвижимости и их решение. В заключении сделан вывод о том, что при развитии риэлтерской деятельности в первую очередь необходимо изучение зарубежного опыта в сфере регулирования недвижимого имущества.

Ключевые слова: риэлтор, недвижимость, пандемия, риэлторская деятельность, маклер.

IS THE REAL ESTATE BUSINESS DEVELOPING (OR NOT)?

Abstract. The article talks about the positive experience of foreign countries in the field of real estate, which is directly related to the real estate sector today. It is known that in Article 83 of the Civil Code of the Republic of Uzbekistan, property is divided into immovable property and movable property as an object of civil rights, including land plots, underground resources, buildings, structures, perennial trees and other property integrally connected with the land. , i.e. objects that cannot be moved without causing disproportionate damage to their intended purpose, the legislation stipulates that other property can also be included in the list of immovable property, and the features of acquisition of rights to immovable property and their cancellation shall be determined by legislation. The article describes the norms of the status and description of real estate in other countries, in particular the Russian Federation and a number of countries. The purpose of the article was to research the problems of legal regulation of real estate activity. Also, the disclosure of problems arising in the field of real estate and its solution were also discussed. In the conclusion, it was concluded that in the development of real estate activity, first of all, it is necessary to study foreign experience in the field of real estate regulation.

Keywords: realtor, real estate, pandemic, real estate activities, broker.

КИРИШ

2019 йилнинг охири 2020 йилнинг бошига келиб коронавирус ва пандемия сўзлари бугун жаҳон оммавий ахборот воситаларининг асосий мавзусига, замонавий тилда айтсак, трендига айланди. Америка Қўшма Штатлари, Бразилия ва Ҳиндистон COVID-19 тарқалиши ва ўлим кўрсаткичи бўйича биринчи ўринда турган бўлса, Европа бўйича Буюк Британияда вазият жудаям қалтис бўлди. Ўзбекистоннинг асосий иқтисодий ҳамкори бўлган Россия Федерациясида ҳам касалланганлар ва вафот этганлар сони кескинлик билан ошиб борди.

Коронавирус пандемияси соғлиқни сақлаш тизимига таъсир кўрсатиб қолмай, иқтисодиётга ҳам катта зарба берди, айрим соҳалар эса таъбир жоиз бўлса, фалажланди. Қийинчилик даврида кўчмас мулк бозорида ҳам турғунлик юзага келди. Бу эса қонуний равишда давлат рўйхатидан ўтиб, кўчмас мулк олди-сотдиси билан шуғулланувчи риэлторларнинг фаолиятига жиддий таъсир кўрсатди.

ТАДҚИҚОТ МАТЕРИАЛЛАРИ ВА МЕТОДОЛОГИЯСИ

Маълумки, дунё давлатлари каби Ўзбекистонда ҳам коронавирус тарқалиши олдини олиш мақсадида карантин тартиби жорий этилди. 2020 йил 16 мартдан барча таълим муассасалари, ишлаб чиқариш корхоналари, ноозиқ-овқат савдоси билан шуғулланувчи тадбиркорлик субъектлари, ташкилотлар ва офислар фаолияти тўxtатилди. 30 мартдан эса жисмоний ва юридик шахсларни шахсий ва хизмат автомобиллардан фойдаланиши чекланди. Мазкур чекловларни тўғри тушуниш лозим. Сабаби – кўринмас дарднинг деярли давоси йўқ эди. Бинобарин, ҳукумат томонидан қабул қилинган бирдан-бир тўғри қарор кўплаб соҳалар фаолияти чекланиши эди.

Аҳолининг озиқ-овқат истеъмолига бўлган талаби кескин ортиб, иқтисодиётнинг ушбу сектори инқирозли ҳолатда сезиларли йўқотишга учрамади. Бирок, ноозиқовқат

соҳасида бундай дея олмаймиз. Чунки, аҳолининг асосий қатлами аксарият ҳолларда озиқ-овқат ва дори воситалари сотиб олишга кўпроқ эътибор қаратди.

Пандемия давригача юртимиз кўчмас мулк бозори иқтисодиётимизнинг жадал ривожланаётган тармоқларидан бири эди. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, янги уй-жойлар қуриш, ижтимоий объектлар барпо этиш ва реконструкция қилиш билан боғлиқ жараёнлар риэлторлик хизмати кўламини ҳам кенгайтиришга хизмат қилаётган эди.

Шу ўринда риэлторлик хусусида ҳуқуқий тушунча бериб ўтмоқчиман. Риэлторлик – юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир.

Риэлторлик фаолияти соҳага масъул ваколатли давлат органи томонидан бериладиган лицензия асосида амалга оширилади. Ушбу фаолият турини лицензиялаш тартиби Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 40-моддасида риэлторлик муассасаси қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкинлиги қайд этилган.

Риэлторлик хизмати кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни, жумладан, кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган савдо ҳуқуқларини, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқаришни, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатишни амалга оширади.

Риэлтор эса малака сертификати ва лицензияга эга бўлган, яқка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятини амалга оширувчи жисмоний шахсдир. Лицензия кўчмас мулк бозорида фақат ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш учун берилди. Қонунчиликда риэлтор ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиши лозимлиги белгиланган.

ТАДҚИҚОТ НАТИЖАЛАРИ

Мустақиллик йилларида риэлторлик фаолияти уй-жой бозори бўғинида кенг ривожланди. 2010 йил 22 декабрда қабул қилинган ЎРҚ-269-сонли “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонун иқтисодиётимизнинг ушбу сектори учун муҳим асос бўлиб хизмат қилмоқда.

Ушбу қонунни ишлаб чиқишда халқаро ҳуқуқий стандартлар, шунингдек, кўплаб хорижий мамлакатлар тажрибаси ўрганилди. Бундан ташқари, мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида тадқиқотлар ўтказилди. Тадқиқотлар давомида риэлторлик фаолияти, риэлторлар ҳамда улар хизматидан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқ-мажбуриятлари ва жавобгарлигини аниқ белгилайдиган меъёрларга эҳтиёж мавжудлиги аниқланди. Шу тариқа кўчмас мулк бозори иштирокчилари ва давлат манфаатлари мос келадиган, риэлторлик фаолиятини босқичма-босқич ривожлантиришга қаратилган ягона тизимни яратишга хизмат қилувчи ҳужжат қабул қилинди.

Қонун қабул қилингунига қадар мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида воситачилик (риэлторлик) фаолиятини тартибга соладиган меъёрий-ҳуқуқий база етарли даражада ривожланмаган эди. Бу эса кўчмас мулк бозори иштирокчиларига кўрсатилаётган хизматлар кўламини кенгайтириш, бу борада тегишли тадбиркорлик фаолиятини ривожлантиришга тўсқинлик қиларди.

Мавжуд ҳуқуқий бўшлиқ истаган юридик ва жисмоний шахсга касбий тайёргарликсиз риэлторлик билан шуғулланиш, ўз реал даромадини яшириб, давлат бюджетига солиқ тўламаслик имконини қолдирарди. Масалан, маълумотларга кўра, 2010 йил бошида биргина Тошкент шаҳрида мингдан зиёд киши яқка тартибдаги маклерлик фаолияти билан шуғулланган.

Риэлторлик – муҳим ижтимоий масъулиятли бизнесдир. Кўчмас мулк бозори аҳоли турмуш даражаси ва сифати, шунингдек, барча мулкчилик шаклидаги корхона ва ташкилотларни ривожлантириш кўрсаткичларини ифода этадиган мезонлардан биридир.

Мамлакатимизни иқтисодий ривожлантиришнинг асосий вазифа ҳамда устувор йўналишларидан келиб чиққан ҳолда қабул қилинган қонунда риэлторлик фаолиятини давлат томонидан лицензиялаш йўли билан тартибга солиш, соҳа вакилларига қўйилган малака талабларига риоя этиш, уларнинг фуқаролик жавобгарлигини мажбурий суғурта қилиш ва фаолият турларини белгилаш кўзда тутилган. Шу билан бирга, ушбу ҳужжатда риэлторлик фаолиятини амалга оширишнинг асосий талаблари, хизматлар сифатини таъминлаш механизмлари ва уларни амалга оширишнинг ҳуқуқий нормалари, тегишли қонунчиликни бузганлик учун жавобгарлик белгиланди.

Бозор муносабатларини ривожлантиришга қаратилган Ўзбекистон иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этади. Давлат истеъмолчиларнинг ҳуқуқи устунлигини ҳисобга олиб, иқтисодий фаолият, тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини, барча мулк шаклларининг тенг ҳуқуқлилигини ва ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар ҳимоя этилишини кафолатлайди.

МУҲОКАМА

Хусусий мулк бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир. Мулкдор фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда ва тартибдагина мулкдан маҳрум этилиши мумкин.

Ушбу конституциявий норма республикамызда бозор иқтисодиётининг ривожланиши турли мулкчилик шаклларига асосланиши, айниқса, қиймати жиҳатидан анча юқори турувчи кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларни кафолатланишида намоён бўлади.

Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари ва қонун ости ҳужжатларининг Конституцияга мувофиқ ҳолда бўлиши юқорида зикр этилган норманинг мустаҳкам асосга эга эканини кўрсатади. Демак, кўчмас мулк билан боғлиқ жараёнлар давлат аҳамиятига молик бўлиб, унда риэлтор иштирокени таъминлаш долзарб масаладир.

Бугунги кунда риэлторлик фаолияти билан шуғулланувчи шахсларга кўплаб қулайлик ва имкониятлар яратилмоқда. Илгари ортиқча қоғозбозлик, бюрократик тўсиқлар ҳамда лицензия олишнинг марказлаштирилгани бўлажак тадбиркорлар фаолиятига ғов бўлган. Янги норматив-ҳуқуқий ҳужжатларга асосан эндиликда риэлторлик фаолияти билан шуғулланмоқчи бўлган шахс лицензия учун ўзи яшаётган манзилдаги давлат хизматлари марказига мурожаат қилади.

ХУЛОСА

Ҳозирги пайтда фуқароларнинг озиқ-овқатга эҳтиёжи ошгани ҳолда, кўчмас мулкка бўлган талаб кескин тушганини кузатиш мумкин. Фуқароларнинг ойлик маоши камлиги, таклиф этилаётган ипотека кредитлари ҳам маълум маънода риэлторлик фаолияти ривожига тўсиқ бўлмоқда. Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида ҳали-ҳамон ноқонуний

фаолият билан шуғулланиб келаётган маклерлар мавжуд. Бу ҳам соҳа тараққиётига соя солмоқда. Мавжуд вазиятдан келиб чиқиб, соҳа янада ривожланиши учун айрим жиҳатларга эътибор қаратиш мақсадга мувофиқдир.

Аввало, риэлторлик фаолияти тўғрисидаги қонун кенг жамоатчиликка тарғиб этилиши лозим. Қонун билан кўчмас мулк, айниқса, уй-жой бозорида расмий рўйхатдан ўтмай ишлаётган воситачилар фаолиятини давлат томонидан лицензия орқали тартибга солиш ва назорат қилиш механизми йўлга қўйилади; истеъмолчиларнинг қонуний ҳуқуқ ва манфаатлари ҳимоя қилиниши таъминланади; норасмий воситачиларнинг ноқонуний даромад орттиришларига чек қўйилади, уларнинг олаётган даромадидан солиқ тўлаши таъминланиб, давлат бюджетига тушум кўпаяди. Бир сўз билан айтганда, мазкур қонун кўчмас мулк бозори тараққиёти учун пухта замин яратади.

Иккинчидан, соҳада ишлашни мақсад қилган тадбиркорларга лицензия беришни қатъий назорат қилиш керак. Фақат юқори малакага эга бўлган ва миллий қонунчиликни теран ўзлаштирган номзодларгина лицензия олишига эришиш муҳимдир. Норасмий фаолият юритаётган воситачилар расман рўйхатдан ўтиб иш юритиши натижасида улар давлат ижтимоий таъминотидан фойдаланиш имкониятига эга бўлади; шу билан бирга, битимлар тузиш жараёнида тегишли лицензияга эга, фуқаролик жавобгарлиги суғурталанган ишончли воситачиларнинг иштирок этиши томонларнинг мулкӣ ва молиявий таваккалчилиги хавфини камайтиради.

Учинчидан, кўчмас мулк бозорида ноқонуний маклерларнинг фаолиятига тўлиқ барҳам бериш лозим. Ноқонуний фаолият миллий кўчмас мулк тизимида кўрсатиладиган хизматларнинг замонавий асосларда йўлга қўйилиши ва бозор ривожига тўсиқ бўлмоқда. Ушбу фаолиятни назорат қилиш ва мувофиқлаштириш етарлича йўлга қўйилмагани сабаб, битимларнинг хатарлилик даражаси юқорилигича қолмоқда.

Хулоса қилиб айтганда, риэлторлик фаолиятини замон талаби, қонун устуворлиги ва мижозлар манфаати нуқтаи назаридан мувофиқлаштириш, ҳозиргидек инқирозли ҳолатлардаги соҳани ҳар жиҳатдан қўллаб-қувватлаш устувор вазифа бўлмоғи лозим.

REFERENCES

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси 36 Моддаси.
2. [Http://www.Realestate.Uz](http://www.Realestate.Uz) – Ўзбекистон Кўчмас Мулк Бозори Портали.
3. Azimovna M. S., Shokhrukhovich U. F. Development Prospects Of Business Subjects In The Republic Of Uzbekistan //Web Of Scholars: Multidimensional Research Journal. – 2022. – Т. 1. – №. 4. – С. 13-19.
4. “Риэлторлик Фаолияти Тўғрисида”Ги Ўрқ-269-Сонли Қонуни.
5. Lex.Uz
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 Йил 10 Майдаги 129-Сонли Қарори Билан Тасдиқланган «Риэлторлик Фаолиятини Лицензиялаш Тўғрисида»Ги Низом.
7. Azimovna M. S. Improving The Study Of Consumer Behavior //Gospodarka I Innowacje. – 2022. – С. 109-112.