



ЎЗБЕКИСТОНДА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТИНИ ХУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ ВА УЛАРНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШНИНГ АЙРИМ ЖИХАТЛАРИ

Фурқатжон Асқаров

Фуқаролик ишлари бўйича

Фарғона туманлараро суди судьяси

Хислатбек Мухторалиев

Фуқаролик ишлари бўйича

Андижон туманлараро суди судьяси

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14880722>

ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 05- Fevral 2025 yil

Ma'qullandi: 10- Fevral 2025 yil

Nashr qilindi: 17-Fevral 2025 yil

KEY WORDS

риэлтор, адвокат,
конституция, медиатив
келишув, риэлторлик
фаолиятини амалга ошириш,
адвокатлик фаолияти
кафолатлари, қонунчилик,
таклифлар.

ABSTRACT

Бугунги кунда адвокатура ва риэлторлик соҳаси шиддат билан ривожланмоқда. Аҳолига профессионал юридик хизмат кўратишда адвокатлар, кўчмас мулк соҳасида етакчиликни қўлга олган риэлторлар ҳозирги кун мавзусидаги энг оммабоп касблардан биридир. Мақолада ушбу икки соҳани бир-бирига боғлиқ жиҳатлари ҳақида ва соҳада амалга оширилаётган ижобий ишлар ҳақида сўз боради.

Бизга маълумки, адвокатлик ва риэлторлик фаолияти фуқаролик қонунчилигига асосан ҳақ эвазига хизмат кўрсатиш билан соҳалардан бири ҳисобланади. Мазкур тушунчалар адабиётлар ва норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда ҳам белгилаб ўтилган. Мақолада адвокатлар томонидан аҳолига юридик хизмат кўрсатиш билан бир қаторда, медиация ишларини олиб боргани сингари, риэлторлик фаолиятини ҳам амалга ошириш имконини бериш таклифи бериб ўтилган. Шунингдек, кўчмас мулк соҳасида юзага келаётган муаммоларни очиб бериш ва унинг ечими ҳам муҳокама қилинган. Хулосада риэлторлик фаолиятини ривожлантиришда биринчи навбатда кўчмас мулк соҳасини тартибга солиш юзасидан аниқ ва мақсадли ишлар олиб борилиши зарурлиги ҳақида хулосалар қилинган.

Ўзбекистон Республикасида давлат мустақиллиги кўлга киритилгандан сўнг бозор иқтисодиётига асосланган демократик ҳуқуқий давлат ва фуқаролик жамиятини барпо этишга қаратилган сермазмун ташкилий-ҳуқуқий ислохотлар амалга оширилмоқда. Ушбу ислохотлар жараёнида тадбиркорликни амалга оширишнинг янги турларини, шу жумладан риэлторлик фаолиятини ҳуқуқий асосларини яратиш ва уларни замон талабларига монанд такомиллаштиришга алоҳида эътибор берилмоқда. Янги таҳрирдаги Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 65-моддасида давлат

бозор муносабатларини ривожлантириш ва ҳалол рақобат учун шарт-шароитлар яратиши, истеъмолчиларнинг ҳуқуқлари устуворлигини ҳисобга олган ҳолда иқтисодий фаолият, тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини кафолатлаши, Асосий комусимизнинг 67-моддасида эса қулай инвестициявий ва ишбилармонлик муҳитини таъминлаши, тадбиркорлар қонунчиликка мувофиқ ҳар қандай фаолиятни амалга оширишга ва ўз фаолияти йўналишларини мустақил равишда танлашга ҳақли эканлиги белгиланиб қўйилган.

Бозор муносабатлари шароитида жадал суръатларда ривожланаётган соҳалардан бири – риэлторлик фаолиятидир. Ушбу фаолиятни тартибга солиш мақсадида юқорида қайд этилган конституциявий қоидалар негизида, бир қатор норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар, шу жумладан Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси, “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги махсус қонуни ва бошқа бир қатор қонун ости ҳужжатларда ўз аксини топган. Жумладан Фуқаролик кодексининг 38-бобида ҳақ эвазига ҳизмат кўрсатиш турдаги шартномалар моҳияти, тузиш ва бекор тартиби назарда тутилган бўлиб, риэлторлик фаолиятини амалга ошириш борасида учрайдиган хизматлар, шу жумладан кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик, кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматларини кўрсатиш битимларини учун юридик асос сифатида хизмат қилади.

Мамлакатимизда риэлторлик фаолияти махсус қонун билан тартибга солинган бўлиб, унга кўра ушбу фаолият деганда юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятдан ташкил топади (3-модда).

Ушбу қонунда риэлторлик фаолияти риэлторлик ташкилоти, риэлтор, уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, риэлторлик хизмати турлари, риэлторлик хизматлари турлари, риэлторлик фаолиятини амалга оширувчи юридик ва жисмоний шахсларга мутасадди давлат органларининг зарур ахборот бериш мажбурияти ва ушбу мажбурият бажарилмаган тақдирда шикоят қилиш ҳуқуқи назарда тутилган. Жумладан, қонуннинг 18-моддасига биноан, кадастр органлари кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига ва кўчмас мулк ҳақидаги очиқ фойдаланиш мумкин бўлган бошқа маълумотлар базаларига киритилган маълумотлар ҳажмида; давлат солиқ хизмати органлари томонидан — битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти бўйича солиқларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида; ички ишлар органлари томонидан — битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти манзили бўйича фуқаролар қайд этилганлиги ҳақида ахборот тақдим этиши шарт.

Шунингдек қонунда риэлторлик хизматини кўрсатиш шартномасига алоҳида боб ажратилган бўлиб, унда ушбу шартнома мазмунига қўйилган талаблар, шартнома бажарилганлиги тасдиқловчи ҳужжатлар, учинчи шахслар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш масалалари назарда тутилган. Жумладан, агар риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномасини бажариш давомида ёки натижасида учинчи шахсларга мулкӣ ва (ёки) маънавий зиён етказилган бўлса, риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор ва буюртмачи қонунчиликда белгиланган тартибда уларга етказилган зарарнинг ўрнини қоплайди

ҳамда маънавий зиён учун компенсация тўлаши белгиланиб қўйилган (23-модда).

Ўзбекистон тадбиркорлик фаолиятининг ҳуқуқий асосларини янада либераллаштириш, тадбиркорлар учун қўлай шарт-шароитларини яратиш мақсадида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун талаблар тобора енгиллаштирилмоқда. Жумладан 2022 йил 01 мартдан риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун махсус лицензия олиш талаби бекор қилинган. Бундан ташқари, 2022 йил 30 август кунидан эътиборан, ўзини-ўзи банд қилган шахслар шуғулланиши мумкин бўлган кўшимча фаолият турларига риэлторлик хизмати (ижарага уй топиб бериш, уй сотиб олиш ва сотишга кўмаклашиш) ҳам киритилди.

Бугунги кунда Ўзбекистонда риэлторлик фаолиятини амалга оширишга қўйилган талаблар янада енгиллаштирилган бўлсада, ушбу чоралар кутилаётган самарасини бераётгани йўқ. Жумладан, кўчмас мулк соҳасида консалтинг хизматларини ўтаётган шахсларнинг кўпчилиги белгиланган тартибда давлат руйхатидан ўтишни лозим топмайди, натижада бу борада “хуфёна” муносабатлар вужудга келишига, риэлторлик фаолияти бозорини “шаффофлаштириш” имконияти чекланади.

Бундай шахслар риэлторлик сертификати олишдан бош тортиб, ўз устидан ишлаш ҳамда кўчмас мулк бозорида кўрсатаётган хизматлар сифатини янада оширишга ҳаракат қилмайди. Ана шундай шахсларнинг ичида ашаддий жиноятчилар, шу жумладан ҳалқ тили билан айтганда “қора риэлторлар” ҳам йўқ эмас. Натижада давлат руйхатидан ўтмасдан, шунчаки бирон-бир қонуний асоссиз риэлторлик фаолияти билан шуғулланаётган шахсларга нисбатан жамиятда ишончсизлик ва менсинмаслик кайфияти янада кучаяди, бундай ҳолатлар риэлторлик хизматлари бозорининг янада кенгайишига жиддий салбий таъсир кўрсатмоқда. Ваҳоланки, риэлторлик фаолиятини бирон-бир қонуний асоссиз амалга ошираётган шахслар, биринчи навбатда, ўзлари мижозлар олдида “ожишланмоқда”, чунки кўрсатилаётган хизматлари учун бирон-бир шартнома туза олмасдан, мижоздан келишилган ҳақни олишда муаммоларга дуч келиши мумкин.

Бу борада ҳуқуқий тарғибот-ташвиқот ишларини янада жадаллаштириш, аҳолига риэлторлик фаолиятини қонуний асосларда давлат руйхатидан ўтиб туриб, амалга оширишнинг афзалликларини тушунтириш, шунингдек ушбу фаолиятнинг ҳуқуқий асосларини кенг оммага оммавий ахборот воситалари орқали тушунтириш, намунали риэлторларни рағбатлантириш, улар билан интервью ва “муваффақият тарихларини” ҳалққа тақдим қилиш, зарур услубий қўлланмаларни яратиш, электрон кўринишда бепул тарқатиш каби кенг миқёсда кўрилатган чоралар бу соҳа “соғломлаштирилишига” хизмат қилиши шубҳасиз.

Бундан ташқари, риэлторлик хизматларини кўрсатиш доимий асосда олиб бориладиган касбий фаолият бўлганлиги, бунда аҳолига кўчмас мулк билан боғлиқ комплекс хизматлар кўрсатиш аънаъналари шаклланганлиги сабабли риэлторлик касби этика қоидалари ишлаб чиқиш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз. Бундай этика қоидалари ривожланган ғарб мамлакатлари ва Мустақил давлатлар ҳамдўстлигига кирувчи давлатларда мавжуд. Мисол учун “Россия риэлторлар гильдияси томонидан одоб кодекси ишлаб чиқилган ва ушбу кодексни Брокер хизматлар сифатинининг Халқаро стандартларига (REABS) мослаштириштирилмоқда. Риэлторлик фаолиятини

олиб боришнинг этика қоидалари Ўзбекистонда ҳам ишлаб чиқилиши ва амалиётга жорий этилиши ушбу хизматларнинг сифатини оширишга, жамиятда риэлторларга нисбатан ишонч ошишига, риэлторлик фаолияти жаҳон андозаларга мос ҳолга келтирилишига, шу соҳада машхур нуфузли кўчмас мулк соҳасида хизмат кўрсатишга ихтисослашган ташкилотлар билан ўзаро алоқаларни ўрнатишга замин яратилади.



INNOVATIVE
ACADEMY