

## “РИЭЛТОРЛИК ТАШКИЛОТИНИНГ ҲУҚУҚИЙ МАҚОМИ”

**Асқаров Фурқат Хасанович**

*Ўзбекистон Республикаси Судьялар Олий кенгаши ҳузуридаги  
Судьялар олий мактаби мустақил изланувчиси (PHD)*

**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 ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар кириши, қонунчиликда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкинлиги ва кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш ва улар бекор бўлишининг хусусиятлари қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилиши белгилаб ўтилган. Мақолада кўчмас мулкнинг ҳолати ва тавсифи ҳақида бошқа мамлакатларда, хусусан Германия ва шу каби бир қатор давлатларда белгилаб ўтилган нормалар ёритилган. Мақоланинг мақсади сифатида риэлторлик фаолиятини ҳуқуқий тартибга солиш кўчмас мулк билан боғлиқ муаммоларини тадқиқ этишдан иборат бўлган. 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 хорижий тажрибани ўрганиш зарурлиги ҳақида хулосалар қилинган.

**Калит сўзлар:** Фуқаролик кодекси, кўчмас мулк, ипотека, гаров, хусусийлаштириш, риэлторлик фаолияти.

## LEGAL STATUS OF THE REAL ESTATE ORGANIZATION

**Askarov Furkat Khasanovich**

*Independent Researcher (PHD) of the  
Higher School of Judges under the  
Supreme Council of Judges of the  
Republic of Uzbekistan*

**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 Germany 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:** *Real estate, mortgage, bail, privatization, real estate activities.*

### **“ПРАВОВОЙ СТАТУС РИЭЛТЕРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ”**

**Аскарлов Фурикат Хасановиц**

*Независимый исследователь (PHD) Высшей школы судей  
при Верховном Совете судей Республики Узбекистан.*

**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 Германии 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 риэлторской деятельности в первую очередь необходимо изучение зарубежного опыта в сфере регулирования недвижимого имущества.*

**Ключевые слова:** *Гражданский кодекс, недвижимость, ипотека, залог, приватизация, риэлторская деятельность.*

## КИРИШ

Мамлакатни демократлаштириш ва янгилаш ҳамда фуқаролик жамиятини ривожлантиришда риэлторлик ташкилотларининг ҳуқуқий мақомини белгилаш муҳим аҳамият касб этади. Айниқса улар фаолиятини ҳуқуқий тартибга солиш ҳамда мавжуд норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни такомиллаштириш долзарб муаммолардан бири ҳисобланади.

Мамлакатимизда Президент Ш.М.Мирзиёев раҳнамолигида амалга оширилаётган кенг қўламли иқтисодий ислоҳотлар жараёнида бозорнинг барча бўғинларини ривожлантириш механизмлари яратилди. Кўчмас мулк бўйича амалга ошириладиган битимлар замонавий бозор муносабатларининг ажралмас қисми ҳисобланади. Бу борадаги фаолиятни тартибга солиш, уни давлатимизнинг фуқаролар ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишга қаратилган ижтимоий йўналтирилган иқтисодий сиёсати тамойилларига мувофиқлаштириш мақсадида миллий қонунчилигимиз такомиллаштирилмоқда.

Истиқлол йилларида тадбиркорликни ривожлантиришни тامينлайдиган қонунчилик базаси ва хусусий мулкка нисбатан давлатнинг асосий кафолатлари шакллантирилди. “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонуннинг қабул қилиниши эса бу борада амалга оширилаётган изчил ишларнинг мантиқий давомидир.

## МАТЕРИАЛ ВА МЕТОДЛАР

Кўчмас мулк бозорини ривожлантиришда тадбиркорликнинг янги – кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларни бериш билан боғлиқ шартномаларни тузиш бўйича хизматлар кўрсатиш тури пайдо бўлди. Мамлакатимиз хўжалик субъектлари ва аҳолисига бу каби хизматлар кўплаб ихтисослашган биржа ва аукционлар орқали амалга оширилатир. Бироқ, ўтган вақт давомида ушбу соҳада камчиликлар борлиги аён бўлмоқда. Гап шундаки, айни пайтгача бундай ишлар билан ҳеч қандай лицензия ва касбий тайёргарликка эга бўлмаган, фаолияти тартибга солинмаган ва назорат қилинмаган воситачилар, яъни маклерлар шуғулланарди. Улар солиқ тўламасди ва кўчмас мулк билан боғлиқ операция иштирокчиларига ҳеч қандай ҳуқуқий кафолат бермасди. Бу, ўз навбатида, қаллоб ишбилармонларга ишонувчан мижозларни алдаш ва текин даромад олиш имконини берарди. собиқ олий хўжалик судлари<sup>1</sup> воситачилар томонидан истеъмолчиларнинг кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқлари бузилгани билан боғлиқ 1,5 мингдан ортиқ ишни кўриб чиққани ҳам бу қанчалик катта муаммо эканидан далолат беради<sup>2</sup>.

Энди бундай тадбиркорликни фақат ҳуқуқ доирасида амалга ошириш учун “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул қилинди. Уни ишлаб чиқиш чоғида бу борадаги халқаро ҳуқуқий стандартлар, шунингдек, кўплаб хорижий мамлакатлар тажрибаси ўрганиб чиқилди. Масалан, Белгия, Германия, Голландия, Люксембург,

<sup>1</sup> Бугунги кунда Иқтисодий судлар. Муаллиф.

<sup>2</sup> Қ.Эргашев. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенатининг Бюджет ва иқтисодий ислоҳотлар масалалари қўмитаси аъзоси. Халқ сўзи газетаси 18.12.2010.

Францияда риэлторлар фаолияти (“риэлтор” – сўзи инглизчада “кўчмас мулкни сотувчи агент” маъносини англатади)<sup>3</sup> лицензия бериш орқали тартибга солинади. Бундан ташқари, мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида махсус тадқиқот ўтказилди ва амалдаги қонунчилик ўрганилди. Мазкур тадқиқотлар давомида “риэлторлик фаолияти” тушунчаси ва риэлторлар ҳамда бундай хизматлардан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқлари, мажбуриятлари ва жавобгарлигини аниқ белгилайдиган тегишли нормаларни қонуний тарифлаш зарурлиги аниқланди. Шундай қилиб, қонунни қабул қилишдан кўзланган мақсад – Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори иштирокчилари ва давлатнинг манфаатлари мос келадиган риэлторлик фаолиятини босқичма-босқич ривожлантиришга йўналтирилган ягона тизимни яратишдан иборат.

Янги қонунда юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти энди ваколатли давлат органи томонидан бериладиган лицензия асосида амалга оширилиши белгиланган. Бундан ташқари, риэлтор малака сертификати ва ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисига эга бўлиши керак. Қонун мазкур талаблар орқали риэлторлик фаолиятини тартибга солади ва назорат қилади.

Унда барча турдаги риэлторлик хизматлари, яъни кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғида воситачилик, кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш, шунингдек, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш кўзда тутилган.

Мисол учун, воситачилик, яъни кўчмас мулкнинг олди-сотдиси, ижараси, гарови, айирбошланиши, ҳадя этилиши, рентаси, кўчмас мулкдан текин фойдаланиш ва умрбод таъминлаш шарти билан уй-жойни (квартирани) бошқа шахсга бериш билан боғлиқ ҳаракатлар буюртмачи билан тузилган риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси асосида риэлторлик ташкилоти томонидан амалга оширилади. Бунда риэлторлик ташкилоти мазкур битимларнинг бевосита бирон бир тарафи бўлиши мумкин эмас. Савдоларни ташкил қилиш ҳам буюртмачи билан тузилган шартнома асосида амалга оширилади. Бу хизмат савдони ўтказиш тўғрисида ва унинг яқунлари ҳақидаги хабарномаларни тайёрлаш ҳамда эълон қилиш, савдога қўйилаётган кўчмас мулк объектларини реклама қилиш, савдода иштирок этиш учун буюртманомаларни қабул қилиш ва ҳисобга олиш, закат тўғрисида келишувлар тузиш, савдони ўтказиш, ўтказилган савдо яқунларига доир баённомани расмийлаштириш, сотувчилар ва сотиб олувчилар ўртасидаги ҳисоб-китоб учун шарт-шароитлар яратишни ўз ичига олади. Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш бўйича фаолият – бу алоҳида шартнома асосида берилган кўчмас мулк объектларини

---

<sup>3</sup>Wikipedia.

риэлторлик ташкилоти томонидан ўз номидан ҳақ эвазига муайян муддат давомида бошқарув муассисининг ёки у кўрсатган шахснинг (фойда олувчининг) манфаатларини кўзлаб бошқаришнинг амалга оширилишидир. Риэлторларнинг ахборот ва маслаҳат хизматлари буюртмачини кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар, кўчмас мулк бозори ва унинг иштирокчилари ҳолатини таҳлил этиш ҳамда прогноз қилиш, мазкур бозорнинг конъюктураси, бу борадаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар тўғрисидаги ахборот билан таъминлаш, шунингдек, кўчмас мулк объектлари рекламасининг тарқатилишини ташкил этиш, битим тарафларини танлаш бўйича тавсияларни ўз ичига олади.

Бундан ташқари, ушбу қонунда риэлторлар ва буюртмачиларнинг ҳуқуқ ҳамда мажбуриятлари ҳам белгиланган. Хусусан, буюртмачи риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартлари риэлтор томонидан бажарилмаган тақдирда шартноманинг бекор қилинишини, риэлторнинг айби билан шартноманинг бекор қилиниши туфайли етказилган зарарнинг ўрни қопланиши ва манавий зиённинг компенсатсия қилинишини талаб этиш ҳуқуқига эга. Шунингдек, қонунда риэлторлик хизматларини кўрсатиш тўғрисидаги ҳуқуқий асослар ва шартнома мазмун-моҳиятининг белгилангани уларни амалга оширишда қонунга риоя қилинишини таминлайди.

Бу қонунда белгиланган қуйидаги қоидаларда ҳам ўз ифодасини топган:

Биринчидан, риэлторлик – юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир. 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 хизматлари кўрсатиш риэлторлик фаолиятининг асосий йўналишларини ташкил этади.

Иккинчидан, риэлторлик ташкилоти ва риэлторлар томонидан фаолиятни амалга оширишга қўйиладиган асосий талаблар белгиланди. Жумладан, риэлторлик фаолиятига доир қонуннинг 4-моддасига мувофиқ, риэлторлик ташкилоти лицензияга эга тижорат ташкилоти сифатида қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳар қандай ташкилий ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин. Айни пайтда, риэлторлик ташкилоти ўз фаолиятини амалга ошириши учун штатида риэлторлик хизмати кўрсатиш бўйича малака сертификатига эга камида икки нафар ходим, шу жумладан ўз раҳбарига эга бўлиши, ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полиси мавжуд бўлиши лозим.

Тадқиқот натижалари, хулоса ва тавсиялар.

Таъкидлаш жоизки, риэлторлик ташкилоти давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари томонидан ташкил этилиши мумкин эмас ҳамда айни пайтда, мазкур ташкилот риэлторлик фаолиятидан ташқари бошқа фаолият турларини амалга ошириш ҳуқуқига эга эмас. Бундан ташқари, риэлторлик ташкилотига юқорида баён

этилган риэлторлик хизматларининг биттасини ёки бир нечта турини кўрсатиш учун унинг раҳбари аризасига кўра лицензия берилиши мумкин. Жисмоний шахслар риэлтор сифатида якка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириши учун малака сертификати ва лицензияга ҳамда ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисига эга бўлиши талаб этилади.

Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш ва риэлторларга малакавий талаблар қонунда ўз ифодасини топиши, келгусида риэлторлик хизматлари талаб даражасида кўрсатилишига, уларни сифат жиҳатдан назорат қилиш механизмларини амалга оширишга кенг шароит яратади. Фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полиси мавжуд бўлишига оид талаб эса кўчмас мулк бозоридаги воситачиларнинг профессионал жавобгарлигини таъминлаш ва истеъмолчиларнинг риэлторлик ташкилоти (риэлтор)нинг нотўғри хатти-ҳаракатлари натижасида етказилган зарарларини кафолатлаш имконини беради.

Учинчидан, қонуннинг “Риэлторлик хизматларининг турлари ва уларни кўрсатиш тартиби” деб номланган 2-боби ҳар бир риэлторлик хизматини кўрсатишнинг ўзига хос хусусиятларини белгилайди. Эътиборли жиҳати, мазкур хизматларни кўрсатишда амалдаги бошқа қонун ҳужжатлари, хусусан Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик, ер, уй-жой, шаҳарсозлик кодекслари, шунингдек “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги, “Нотариат тўғрисида”ги, “Ипотека тўғрисида”ги, “Истеъмолчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида”ги каби қонун ҳужжатлари қоидаларига ҳам риоя этиш талаб этилади.

Тўртинчидан, қонунда риэлторлик фаолияти субъектларининг манфаатлари ва масулияти мутаносиблигини тامينлайдиган ҳуқуқ ва мажбуриятлар белгиланган бўлиб, улар риэлторлик хизматларини кўрсатувчилар билан бир қаторда, мазкур хизмат истеъмолчиларининг манфаатларини ҳимоя қилишда, ижрочиларнинг ўз мажбуриятларини лозим даражада бажариш жараёнида тегишли тартиб-таомилларга риоя қилишида долзарб аҳамият касб этади. Бу эса кўчмас мулк бозори истеъмолчиларининг ҳуқуқларини ҳимоялашда, кўрсатилаётган хизматларнинг сифатини янада оширишда ижобий таъсир кўрсатиши шубҳасиз.

Қонунда риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномасини тузишнинг мажбурийлигининг эътироф этилиши, ўз навбатида риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор билан буюртмачи ўртасида низолар вужудга келишининг олдини олишда, шу билан бирга мазкур тоифадаги низоларни судлар томонидан ҳал этишда муҳим қонуний асос бўлади. Зеро, риэлторлик хизматларининг сифати кўп жиҳатдан шартномавий муносабатларнинг қандай йўлга қўйилганлиги билан ўзвий боғлиқдир.

Хулоса ўрнида таъкидлаш жоизки, ушбу қонунларнинг ижтимоий ҳаётимизга татбиқ этилиши кўчмас мулк бозорини тартибга солувчи қонунчилик тизимини сезиларли тарзда кенгайтириш, истеъмолчиларнинг қонуний ҳуқуқларини ҳимоя қилинишини таъминлаш, риэлторлик ташкилотларининг ўз зиммаларидаги мажбуриятларнинг бажарилиши устидан назорат қилиш механизмларини яратиш,

хизматлар сифатини яхшилашга, айна пайтда кўчмас мулк объектларини бошқариш самарадорлигини оширишга, мазкур бозор иштирокчиларининг ўзаро муносабатларини мақбуллаштиришга хизмат қилади. Бу эса кўчмас мулк бозорида рақобатнинг кенгайиши ҳамда соҳада замонавий бозор инфратузилмасининг ривожланиши учун шароит яратади.

#### IQTIBOSLAR/СНОСКИ/REFERENCES:

1. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011-yil 10-maydagi 129-sonli qarori bilan tasdiqlangan "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizam.
2. Rahmonqulov H.R. Xususiy mulk va uning daxlsizligi. – T.: Adolat, 2000.
3. Юлдашов А., Чориев М. Договорно-правовые отношения в области авторского права и ответственности за нарушение авторского права: национальный и зарубежный опыт //Общество и инновации. – 2020. – Т. 1. – №. 1/S. – С. 511-522.
4. Юлдашов А. Интеллектуал мулк бўйича миллий стратегияларнинг аҳамияти ва бутунжаҳон интеллектуал мулк ташкилотининг бу борада тутган ўрни //Юрист ахборотномаси. – 2020. – Т. 1. – №. 2. – С. 53-59.
5. ЮЛДАШОВ А. Географик кўрсаткич тушунчаси ва иқтисодиётни мустаҳкамлашда унинг тутган ўрни //Юрист ахборотномаси. – 2021. – Т. 2. – №. 1. – С. 249-257.
6. Abdugopirovich Y. A. Types Of Legal Protection Of A Trademark (Service Mark) In Foreign Countries: The Example Of The Madrid System //Turkish Journal of Computer and Mathematics Education (TURCOMAT). – 2021. – Т. 12. – №. 4. – С. 1068-1073.
7. Юлдашов А. А. Необходимость участия республики узбекистан в международных рейтингах и индексах в области интеллектуальной собственности //Электронный инновационный вестник. – 2021. – №. 1. – С. 18-20.
8. Yuldashov A. Sreenivasulu N Shanmuka Raqamli muhitda mualliflik huquqi muhofazasi //Central Asian Academic Journal of Scientific Research. – 2022. – Т. 6.
9. ЮЛДАШОВ А. Ўзбекистон Республикасининг интеллектуал мулк, алоқа ва ахборот соҳасидаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда муаллифлик ҳуқуқини муҳофаза қилишга доир нормаларни такомиллаштириш масалалари //Юрист ахборотномаси. – 2022. – Т. 2. – №. 5. – С. 58-64.
10. YULDASHOV A. Intellectual property law policy in Uzbekistan //Global Scientific Review. – 2023. – Т. 12. – С. 80-85.
11. Юлдашов А. А. Роль организаций, управляющих имущественными правами на коллективной основе, в обеспечении защиты авторских прав: опыт Узбекистана и мира //Цифровая среда и политика университетов в сфере интеллектуальной собственности. – 2021. – С. 198-205.

12. Юлдашов А. КУТУБХОНА, РАҚАМЛИ КОНТЕНТ ВА МУАЛЛИФЛИК ҲУҚУҚИ //Information Library Magazine'INFOLIB'. – 2022. – №. 4.

13. Yuldashov A. OLIY TA'LIM VA ILMIY-TADQIQOT MUASSASALARNING INTELLEKTUAL MULK HAMDA INNOVATSIYALARNI YARATISHGA DOIR FAOLIYATINI TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI //MODELS AND METHODS FOR INCREASING THE EFFICIENCY OF INNOVATIVE RESEARCH. – 2023. – Т. 2. – №. 24. – С. 58-65.