

РИЭЛТОРЛИК МУНОСАБАТЛАРИ ХУСУСИДА АЙРИМ МУЛОХАЗАЛАР

Умаралиев Джавлан Акбаралиевич
ЎЗМУ мустақил изланувчиси

Аннотация. Муаллиф мазкур мақолада риэлторлик муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишга қаратилган риэлторлик шартномаларини фуқаролик қонунчилигида ўрганилмаганлиги ва ва улар тўғрисида бир қатор муаммолар борлигини назарий ва амалий жихатдан таҳлил этган. Шунингдек риэлторлик муносабатлари бўйича хориж тажрибасини таҳлил этган ҳолда амалдаги қонун ҳужжатларига ўзгартиришлар киритиш борасида ўзининг таклифларини илгари сурган.

Калит сўзлар: риэлтор, риэлторлик фаолияти, риэлторлик ташкилоти, риэлторлик хизмати, кўчмас-мулк, кўчмас мулк бозори, кўчмас-мулк объектлари, лицензия, малака сертификати.

Аннотация. В данной статье автор проанализировал тот факт, что риэлторские договоры, направленные на правовое регулирование имущественных отношений, не изучены в гражданском праве и существует ряд связанных с ними проблем с теоретической и практической точек зрения. А также, проанализировав зарубежный опыт риэлторских отношений, выдвинул свои предложения по внесению изменений в действующие законодательные документы.

Ключевые слова: риэлтор, риэлторская деятельность, риэлторская организация, риэлторские услуги, недвижимость, рынок недвижимости, объекты недвижимости, лицензия, квалификационный аттестат.

Annotation. In this article, the author analyzed the fact that real estate agreements aimed at the legal regulation of property relations have not been studied in civil law and there are a number of problems associated with them from a theoretical and practical point of view. And also, having analyzed the foreign experience of real estate relations, he put forward his proposals for amending the current legislative documents.

Key words: realtor, real estate activity, real estate organization, real estate services, real estate, real estate market, real estate objects, license, qualification certificate.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк билан боғлиқ турли операцияларни амалга ошириш, риэлторлик хизматларини кўрсатиш борасида, яъни кўчмас мол-мулкларни сотиш, ижарага бериш, ишончли бошқарувга бериш ва бошқа шартномаларни тузиш жараёнларида кўплаб ўз ечимини кутаётган муаммолар мавжудлигини кўрсатмоқда.

Кўчмас мол-мулк билан боғлиқ фаолият риэлторлик фаолияти Республикамизда бозор муносабатларининг вужудга келиши билан пайдо бўлди. Бугунги кунда кўчмас мулк бозори нафақат Ўзбекистон иқтисодиётининг энг муҳим тармоқларидан бири балки аҳолининг кўпчилики

қисмини уй-жой муаммосини хал қилиш зарурати туфайли катта ижтимоий аҳамиятга эга.

Фуқаролик қонунчилигини бозор иқтисодиёти тамойиллари ва халқаро стандартларга мувофиқ модернизация қилиш, мамлакатимизда иқтисодий ислохотларни янада чуқурлаштириш ва бозор иқтисодиётини ривожлантириш учун замонавий фуқаролик-ҳуқуқий асос яратиш, шунингдек 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясида иқтисодиётни либераллаштириш, иқтисодий муносабатларни тартибга солишда давлат иштирокини камайтириш, хусусий мулк кафолатлари ҳимоясини кучайтириш, тадбиркорлик ривожини рағбатлантириш ва хорижий инвестицияларни фаол жорий этиш заруратини юзага келтирмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 5 апрелдаги Ф-5464-сонли Фармойиши¹ асосида тасдиқланган Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш концепциясида фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар иштирокчиларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини самарали ҳимоя қилишга тўсқинлик қилувчи фуқаролик қонунчилигидаги ҳуқуқий бўшлиқлар ва коллизияларни бартараф этиш вазифалари белгилаб қўйилган. Ушбу вазифаларни амалга ошириш муайян даражада шартномавий-ҳуқуқий муносабатларнинг сифат жиҳатдан янги механизмларини жорий қилиш, шу жумладан шартнома турларини оптималлаштириш, дастлабки шартнома институтини ривожлантириш, шартнома тузиш эркинлигини кенгайтириш, шартномавий муносабатларнинг барқарорлигини таъминлаш, шартномавий муносабатларда ахборот-коммуникацион технологиялардан фойдаланишни тартибга солишни янада такомиллаштириш зарурлигидан далолат беради.

Мамлакатимизда бозор муносабатлари тизимини шакллантирилиши, унинг ҳуқуқий асослари вужудга келтирилиши шартнома ва битимларни ижтимоий ҳаётни ҳуқуқий тартибга солувчи асосий воситасига айланишига олиб келди. Бугунги кунда фуқаролар, юридик шахслар ва бошқа субъектлар ўртасидаги муносабатлар шартномалар тузиш орқали расмийлаштирилмоқда. Шартномалар эса товарлар, ишлар ва хизматларни фуқаролик муомаласида фаол ҳаракатда бўлишини таъминловчи муҳим юридик восита бўлиб ҳисобланади.

Агар шартномалар тарихига назар ташласак қадимги Рим ҳуқуқида шартномаларнинг турлари хилма-хил бўлган. Айниқса улар консенсуал, вербал, литерал, реал ва бошқа хил шартномаларга бўлиниб кетган². Бундан келиб чиқадики риэлторлик шартномаларининг илдизлари ҳам Рим ҳуқуқига бориб тақалади.

¹Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармойиши (Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 06.04.2019 й., 08/19/5464/2891-сон).

² Топилдиев В.Р. Рим ҳуқуқи. Дарслик. Тошкент: Янги аср авлоди, 2013. 263 б.

Ҳозирги кунда риэлторлик шартномалари барча ривожланган мамлакатлар ҳуқуқий тизимида кўчмас мол-мулкларга доир тадбиркорлик муносабатларида кенг фойдаланувчи шартнома сифатида характерланиб, фуқаролик муносабатларида кенг қўлланилиб келинади. Таъкидлаш лозимки, риэлторлик шартномасини конструкцияси фуқаролик муносабатларда муҳим ўрин эгаллайди. Фуқаролик муомаласининг бугунги аҳволи риэлторлик шартномаларини қўллаш билан боғлиқ долзарб муаммоларни кун тартибига қўймоқда. Ҳозирги кунга қадар риэлторлик шартномалари фуқаролик қонунчилигида ўрганилмаган ва улар тўғрисида бир қатор муаммолар ўз ечимини топмаган.

Бугунги кунга қадар амалга оширилган илмий тадқиқот ишларида риэлторлик шартномалари тўғрисида МДХ ва айниқса Россияда бир қатор асосий масалалар юзасидан турли хил нуқтаи назарлар илгари сурилади. Риэлторлик шартномаларини амалиётда қўллаш жараёнида вужудга келадиган бир қатор муаммолар илмий адабиётларда ўз ифодасини топмаган.

Иқтисодий муносабатларнинг мураккаблашуви ҳамда фуқаролик ҳуқуқининг жадал ривожланиши риэлторлик муносабатларидан фойдаланиладиган соҳаларга ҳам ўз таъсирини кўрсатади. Риэлторлик шартномавий муносабатларида мавжуд муаммолар ҳозирги иқтисодий шарт шароитларда шартноманинг қўлланиш соҳаларини белгилаш, шунингдек риэлторлик шартномасини қўлланиш жараёнида вужудга келадиган муаммоларни ҳал этиш мақсадида мазкур шартномавий мажбуриятнинг ҳуқуқий табиатини тадқиқ этишни тақазо этмоқда.

Риэлторлик шартномаларини қўллаш амалиёти билан боғлиқ бўлган қатор муаммолар ҳам бор. Ушбу муаммонинг ҳуқуқий асослари қонунларда етарли равишда ўз мужассамини топмаган. Умуман олганда, аҳолининг ҳуқуқий онги ва ҳуқуқий маданиятида риэлторлик шартномалари тўғрисида тасаввурларнинг вужудга келтирилиши жараёни ўз ҳолига ташлаб қўйилган.

Шу маънода олганда, риэлторлик шартномалари тушунчаси ва моҳияти, риэлторлик муносабатларини фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш асослари, бозор муносабатлари тизимида риэлторлик шартномаларини намоён бўлишининг ўзига хос хусусиятлари, шартноманинг қўлланиш соҳаларини белгилаш, ҳамда шартноманинг асосий шартларини тавсифлаш, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда шартнома шартларини бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик муаммоларини ўрганиш, унинг ўзига хос хусусиятларини очиб бериш ҳамда уларнинг фуқаролик-ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш долзарб вазифа бўлиб ҳисобланади.

Маълумки амалдаги қонун ҳужжатларига асосан Риэлторлик фаолияти юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга

бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир³.

Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонуннинг 5-боб 20-моддасида Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси ва уларга қўйиладиган талаблар белгилаб берилган.

Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор томонидан буюртмачи билан ёзма шаклда тузилади.

Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси қуйидагиларни ўз ичига олиши керак риэлторлик хизматларининг мазмуни;

Риэлторлик хизматлари кўрсатиш муддатлари;

Кўрсатилган риэлторлик хизматларига тўланадиган ҳақнинг миқдори, шартлари ва муддатлари;

Риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор ҳамда буюртмачининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

Тарафларнинг шартнома мажбуриятларини бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги ҳамда учинчи шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини бузганлиги учун жавобгарлиги;

Шартномани бекор қилиш тартиби ва шартлари;

Шартнома бўйича мажбуриятлар бажарилмаганда ёки лозим даражада бажарилмаганда маблағларни қайтариш тартиби;

Риэлторнинг малака сертификати мавжудлиги тўғрисидаги маълумотлар;

Риэлторлик ташкилотида ёки риэлторда ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисининг мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар.

Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномасига қонунчиликка мувофиқ бошқа шартлар ҳам киритилиши мумкин.

Бугунги кунда Республикамизда риэлторлик фаолияти соҳасидаги муносабатлар Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун, Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сон қарори билан тасдиқланган “Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги низом ва бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар билан тартибга солинади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 11 апрелдаги ПФ-5409-сон Фармони⁴ билан 2018 йил 1 июндан риэлторлик фаолиятини лицензиялаш ваколати Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳри ҳокимликларига берилиши, шунингдек,

³ Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонуни. (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2010 й., 51-сон, 480-модда; 2011 й., 51-сон, 542-модда; 2016 й., 52-сон, 597-модда; Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 15.11.2019 й., 03/19/584/4025-сон; 15.01.2020 й., 03/20/602/0052-сон; Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 21.04.2021 й., 03/21/683/0375-сон, 12.10.2021 й., 03/21/721/0952-сон; 18.05.2022 й., 03/22/770/0424-сон)

⁴Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 11 апрелдаги “Тадбиркорлик фаолияти соҳасидаги лицензиялаш ва рўхсат бериш тартиб-таомилларини янада қисқартириш ва соддалаштириш, шунингдек, бизнес юритиш шарт-шароитларини яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 5409-сон Фармони. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2018 йил 16 апрель, 15-сон, 305-модда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 14 январдаги ПФ–5630-сон Фармонида⁵ Давлат рақобат қўмитаси тугатилиши муносабати билан риэлторларни сертификатлаш бўйича ваколатлар Давлат активларини бошқариш агентлигига ўтказилиши белгилаб берилган.

Бироқ, бугунги кунга қадар тегишли қонун ҳужжатларига юқоридаги фармонлар талабларидан келиб чиқадиган ўзгартириш ва қўшимчалар киритилмаган. Бу эса мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида фолият олиб бораётган риэлторларнинг катта қисми лицензиясиз фаолият кўрсатаётганлигидан далолат беради (ноқонуний маклерлар). Бир сўз билан айтганда бу ҳолат ўз навбатида лицензия олган риэлторлар ва «ноқонуний маклерлар» ўртасида носоғлом рақобат бўлишига шароит яратиб бермоқда. Бундан ташқари, амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ, риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун ҳам малака сертификати, ҳам лицензия талаб қилинади. Риэлторлик фаолиятини амалга ошириш тартибини соддалаштириш орқали ушбу соҳадаги хуфёна иқтисодиётга барҳам бериш мақсадида ҳамда ривожланган хорижий мамлакатларнинг илғор тажрибасидан келиб чиқиб, амалдаги қонун ҳужжатларига қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш лозим.

Бу борада хориж тажрибасига эътибор берсак:

Буюк Британияда «Кўчмас мулк агентлари тўғрисида»ги ва «Мулкчилик тўғрисида»ги қонунларга мувофиқ, риэлторлик фаолияти билан кўчмас мулк агентликлари ва яқка тадбиркорлар шуғулланиши мумкин ҳамда лицензия талаб этилмайди. Кўчмас мулк агентлиги фаолиятини амалга ошириш учун талабгорлар Кўчмас мулк департаменти (ёки унинг шаҳарлардаги офислари) томонидан юритиладиган кўчмас мулк агентлари реестрига киритилиши лозим.

Испания Қироллигининг «Кўчмас мулк ва транспорт секторидаги шошилинч либерализация чора-тадбирлари тўғрисида»ги⁶ Қонунига мувофиқ, юридик ва жисмоний шахслар риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун муниципал ҳокимиятлар томонидан юритиладиган кўчмас мулк агентлари реестрига киритилиши лозим, лицензия ёки бошқа рухсатнома ҳужжат талаб этилмайди.

Дания Қироллигида «Кўчмас мулкни сотиш тўғрисида»ги⁷ Қонунга кўра, риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун жисмоний ва юридик шахслар Дания тижорат ва компаниялар агентлигининг кўчмас мулк агентлари реестрига киритилиши етарли ва лицензия ёки бошқа рухсатнома тусидаги ҳужжат талаб этилмайди. Шунингдек, ушбу мамлакатда риэлторлик

⁵Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 14 январдаги “Давлат активларини бошқариш, монополияга қарши курашишни тартибга солиш тизимини ва капитал бозорини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 5630-сон Фармони "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2019 йил 21 январь, 3-сон, 39-модда.

⁶ Испания Қироллиги “Кўчмас мулк ва транспорт секторидаги шошилинч либерализация чора- тадбирлари тўғрисида”ги қонуни (20.05.2003 й.).

⁷ Дания Қироллиги “Кўчмас мулкни сотиш тўғрисида”ги қонуни (30.06.1993 й.).

фаолияти адвокатлар, банклар ҳамда суғурта компаниялари томонидан ҳам амалга оширилиши мумкин.

Бундан келиб чиққан ҳолда бизнинг фикримизча, қуйидагиларни биринчидан, Риэлторлик фаолиятини амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахсларнинг давлат реестрини яратиш;

иккинчидан, Риэлторлик фаолияти билан шуғулланадиган шахсларнинг малака ошириш курсларида ўқиш талабини бекор қилиш;

учинчидан, Адвокатларга риэлторлик малака сертификати олмаган ҳолда риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини бериш лозим.

Юқоридаги ҳолатлар риэлторлик муносабатларини цивилистика фани томонидан ҳар жиҳатдан ва атрофлича илмий тадқиқ этиш зарурати мавжудлигини англатади. Риэлторлик шартномасини ҳар томонлама назарий ва амалий жиҳатдан ўрганиш ва риэлторлик шартномасининг турлари тўғрисида илмий асосланган назарий хулосалар ишлаб чиқиш риэлторлик муносабатларининг фуқаролик-ҳуқуқий асосларини мустаҳкамлашга замин яратади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармойиши (Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 06.04.2019 й., 08/19/5464/2891-сон).
2. Топилдиев В.Р. Рим ҳуқуқи. Тошкент: Янги аср авлоди, 2013. 263.
3. Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонуни. (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2010 й., 51-сон, 480-модда; 2011 й., 51-сон, 542-модда; 2016 й., 52-сон, 597-модда; Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 15.11.2019 й., 03/19/584/4025-сон; 15.01.2020 й., 03/20/602/0052-сон; Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 21.04.2021 й., 03/21/683/0375-сон, 12.10.2021 й., 03/21/721/0952-сон; 18.05.2022 й., 03/22/770/0424-сон).
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 11 апрелдаги “Тадбиркорлик фаолияти соҳасидаги лицензиялаш ва рухсат бериш тартиб-таомилларини янада қисқартириш ва соддалаштириш, шунингдек, бизнес юритиш шарт-шароитларини яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 5409-сон Фармони. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2018 йил 16 апрель, 15-сон, 305-модда.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 14 январдаги “Давлат активларини бошқариш, монополияга қарши курашишни тартибга солиш тизимини ва капитал бозорини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 5630-сон Фармони "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2019 йил 21 январь, 3-сон, 39-модда.
6. Испания Қироллиги “Кўчмас мулк ва транспорт секторидаги шошилишч либерализация чора-тадбирлари тўғрисида”ги қонуни (20.05.2003 й.)

7. Дания Қироллиги “Кўчмас мулкни сотиш тўғрисида”ги қонуни (30.06.1993 й.)