



IMPROVING REGULATORY MECHANISMS OF REAL ESTATE ACTIVITIES

Raimov Xurshid¹, Shomirov Azizbek²

¹ Master of Tashkent Financial Institute

² Supervisor PhD

<https://doi.org/10.5281/zenodo.4772652>

ARTICLE INFO

Received: 5th May 2021
Accepted: 10th May 2021
Online: 15th May 2021

KEY WORDS

Realtor activity, Realtor organization, real estate, measures, action strategy, property rights, realtor services.

ABSTRACT

Realtor activity is a business activity of legal entities and individuals for the provision of services under real estate contracts and agreements on their rights. The realtor organization must have a special license to carry out the activity. This article provides information on real estate activities, its importance in society and its sustainable development. It is planned to simplify the system of real estate management in Uzbekistan by delegating the licensing of real estate to the Council of Ministers of Karakalpakstan, regions and the city of Tashkent. Licensing, assistance to privatized enterprises and the development of competition are currently being carried out by the State Committee.

RIELTORLIK FAOLIYATINING REGULYATIV MEHANIZMINI TAKOMILLASHTIRISH

Raimov Xurshid¹, Shomirov Azizbek²

¹ Toshkent moliya instituti magistranti

² Ilmiy rahbar PhD

MAQOLA TARIXI

Qabul qilindi: 5-May 2021
Ma'qullandi: 10-May 2021
Chop etildi: 15-May 2021

KALIT SO'ZLAR

Rieltorlik faoliyati, Rielorni tashkil etish, ko'chmas mulk, chora-tadbirlar, harakat strategiyasi, mulk huquqi, rieltorlik xizmatlari.

ANNOTATSIYA

Rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk to'g'risidagi shartnomalar va ularning huquqlari bo'yicha shartnoma asosida xizmatlar ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyati hisoblanadi. Rieltorlik tashkiloti faoliyatni amalga oshirish uchun maxsus litsenziyaga ega bo'lishi kerak. Ushbu maqolada ko'chmas mulk faoliyati, uning jamiyatdagi ahamiyati va muntazam rivojlanishi to'g'risida ma'lumotlar keltirilgan.

Ko'chmas mulk faoliyatini litsenziyalashni Qoraqalpog'iston, viloyatlar va Toshkent shahar Vazirlar Kengashiga topshirish orqali O'zbekistonda ko'chmas mulkni boshqarish tizimini soddalashtirish rejalashtirilgan. Hozirgi kunda litsenziyalash, xususiylashtirilgan korxonalar yordam berish va raqobatni rivojlantirish hozirgi kunda davlat qo'mitasi tomonidan amalga oshirilmoqda.



Rieltorlik faoliyati - bu yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk to'g'risidagi shartnomalar va ularning huquqlari bo'yicha shartnoma asosida xizmatlar ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyati hisoblanadi. Ko'chmas mulk faoliyati asosan ko'chmas mulk faoliyati sohasidagi vakolatli davlat organi tomonidan berilgan ko'chmas mulk faoliyatini amalga oshirish huquqiga litsenziya (keyingi o'rinlarda litsenziya) asosida amalga oshiriladi. Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Rieltor tashkiloti va rielorning majburiyatlari.

Mijozning talabiga binoan litsenziya va malaka sertifikatini taqdim etish, o'zining fuqarolik javobgarligini sug'urtalash, mijozga ko'chmas mulk xizmatlarini faqat ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha shartnoma asosida taqdim etish, ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatishda mijozning manfaatlarini himoya qilish, ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish paytida olingan maxfiy ma'lumotlarni oshkor qilmaslik, qonun hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan hollar bundan mustasno, mijozdan olingan hujjatlarning yaxlitligini ta'minlash, mijozga ko'chmas mulk ob'ekti, unga bo'lgan huquqlar, shuningdek ushbu qonunda nazarda tutilgan ko'chmas mulk egasi (huquq egasi) to'g'risidagi ma'lumotlarni ishonchli va to'liq ma'lumot bilan ta'minlash, mijozga ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va ular bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur bo'lgan ma'lumotlarni taqdim etish, mijozning yozma so'rovlariga yozma ravishda javob berish; ko'chmas mulk xizmatlari ko'rsatish shartnomalari bo'yicha arxiv materiallarini shakllantirish va ularni qonun hujjatlarida nazarda tutilgan muddatda saqlash lozim.

Ko'chmas mulk agentligi va rielorning qonun hujjatlariga muvofiq boshqa majburiyatlari ham bo'lishi mumkin. Buyurtmachi bilan ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish to'g'risidagi shartnomaning nusxasi bilan ko'chmas mulk agentligidan yoki rielordan yozma so'rov olgandan so'ng, davlat organlari va boshqa tashkilotlar ushbu Qonunning 18-moddasida ko'rsatilgan ma'lumotlarni taqdim etishlari shart. Rieltorlik tashkilotiga va rielorga berilgan ma'lumotlar ko'chmas mulk agentligiga quyidagi organlar va tashkilotlar tomonidan taqdim etiladi:

yuridik shaxslarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan yuridik shaxslarning davlat reestriga kiritilgan ma'lumotlar miqdorida;

ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan shartnomalarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning davlat reestriga va ko'chmas mulk to'g'risidagi boshqa jamoat ma'lumotlariga, ma'lumotlar bazalariga kiritilgan ma'lumotlar miqdorida;

davlat soliq xizmati organlari tomonidan bitim tuzilishi kerak bo'lgan ko'chmas mulkka soliq to'lash bo'yicha qarzdorlikning yo'qligi;

ichki ishlar organlari tomonidan fuqarolarni bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti manzilida ro'yxatdan o'tkazish to'g'risida;

kommunal xizmat ko'rsatuvchi kompaniyalar tomonidan ko'chmas mulk bitimiga tegishli bo'lgan xizmatlar uchun to'lovlar bo'yicha qarzdorlikning yo'qligi;

uy-joy mulkdorlari shirkatlari, boshqaruv tashkilotlari yoki menejerlar tomonidan bitimning predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektida umumiy mulkni saqlash uchun majburiy to'lovlarni to'lash



bo'yicha qarz yo'qligi haqida rieltorlik tashkilotiga axborot taqdim etiladi.

Ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha shartnoma ko'chmas mulk agentligi yoki rieltor tomonidan mijoz bilan yozma ravishda tuziladi.

Ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha shartnomada quyidagilar bo'lishi kerak:

- ko'chmas mulk xizmatlarining mazmuni;
- ko'chmas mulkka xizmat ko'rsatish shartlari;
- ko'chmas mulk xizmatlari uchun to'lov miqdori, shartlari va shartlari;
- rieltorlik tashkiloti yoki rieltor va mijozning huquqlari va majburiyatlari;
- shartnoma majburiyatlarini bajarmaganlik yoki lozim darajada bajarmaganlik hamda uchinchi shaxslarning huquqlari va qonuniy manfaatlarini buzganlik uchun tomonlarning javobgarligi;
- shartnomani bekor qilish shartlari va shartlari;
- shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarmaganlik yoki lozim darajada bajarmagan taqdirda, ko'chmas mulk agentligida yoki rieltorda litsenziyaning mavjudligi to'g'risidagi ma'lumotlarni uning tartib raqami (ro'yxatdan o'tganligi) va berilgan sanasi ko'rsatilgan holda qaytarish tartibi o'z fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish polisida qonun hujjatlariga muvofiq ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish shartnomasida boshqa shartlar ham bo'lishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida qaror qabul qildi. So'nggi yillarda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish sohasida davlat xizmatlari sifatini oshirish bo'yicha bir qator ishlar amalga

oshirildi. Shu bilan birga, ushbu sohadagi davlat xizmatlari tizimini yanada takomillashtirish ularning samaradorligi va mavjudligini oshirishni, davlat idoralari faoliyatida shaffoflikka erishishni va xizmatlardan foydalanuvchilarga axborot xizmatlarini ko'rsatishni takomillashtirishni talab qiladi.

Axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini faol joriy etish, tegishli tizimlarni davlat organlarining elektron ma'lumotlar bazalariga integratsiyalashuvi ko'chmas mulk huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonini soddalashtirishning asosiy ustuvor yo'nalishlari hisoblanadi. Davlat xizmatlari sifatini oshirish, ko'chmas mulkni sotishda ortiqcha bo'shatishlarni qisqartirish, geodeziya va er kadastrisi sohasidagi korxonalarini jalb qilish, raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish, shuningdek, Respublikamizni rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasi O'zbekistonda 2017-2021-yillarda "Faol investitsiya va ijtimoiy taraqqiyot" Davlat dasturida belgilangan vazifalar ijrosini ta'minlash bo'yicha bir qator ishlar amalga oshirilmoqda. O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari davlat qo'mitasi, Geodeziya, kartografiya va davlat kadastrisi, Adliya vazirligi, Markaziy bank va Davlat aktivlarini boshqarish agentligi: o'tgan, cheklangan (yuklangan) va yaroqsiz hollar bundan mustasno.

2020-yil 1-yanvardan boshlab "E-IJRO AUKSION" Yagona elektron savdo maydonchasida ko'chmas mulkni kim oshdi savdosi orqali sotish (davlat aktivlari tarkibida) va ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish natijasida kelib chiqadigan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar, davlat aktivlarini boshqarish agentligi va ko'chmas mulk agentliklari tomonidan taqdim etiladi. Axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalangan holda davlat ro'yxatiga olish



organlariga yuboriladi. Reyestrda ko'chirma Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, ko'chmas mulk agentliklari va tijorat banklari (bundan buyon matnda tashkilotlar) tomonidan mulk egasining qaroriga binoan ko'chmas mulk huquqlari va qonuniy ipoteka kreditlarining elektron va (yoki) qog'oz ko'rinishida beriladi. Ushbu xatboshida ko'rsatilgan.

Prezident ko'chmas mulk faoliyati uchun quyidagilarni belgilab qo'ydi:

a) tashkilotlarning ma'lumotlari asosida mulk huquqi va boshqa moddiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida ariza berishni talab qilmaydi;

b) mulk huquqlarini va ko'chmas mulkka bo'lgan boshqa moddiy huquqlarni, shuningdek qonuniy ipotekani davlat ro'yxatidan o'tkazganlik uchun tashkilotlardan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tganlik uchun to'lovlar undiriladi va quyidagi tartibda taqsimlanadi:

c) byudjetdan tashqari jamg'armalarning shaxsiy hisobvaraqlariga foizlar. Adliya vazirligi yoki Davlat aktivlarini boshqarish agentligi (ko'chmas mulkni kim oshdi savdosida sotishda va "E-IJRO AUKSION" Yagona elektron savdo maydonchasida ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatishda) yoki tijorat banklarining bank hisobvaraqlari;

d) qolgan mablag'lar davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlarning bank hisob raqamlariga o'tkaziladi;

e) 2020 yil 1 yanvardan boshlab ko'chmas mulkning yangi egalari to'g'risidagi ma'lumotlar avtomatik ravishda ularning huquqlari davlat ro'yxatidan o'tkazilgandan so'ng tegishli davlat notarial idoralari va davlat ro'yxatidan o'tkazish organlari tomonidan kommunal xizmatlarning axborot tizimlariga yuboriladi. Bunday holda, kommunal xizmatlar yangi mulk egalardan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni

tasdiqlovchi hujjatlarni taqdim etishni talab qilishga haqli emas.

f) ko'chmas mulk begonalashtirilgan taqdirda, davlat notarial idorasiga binolar va inshootlarning tarkibi va mansubligi to'g'risidagi guvohnomani taqdim etadi, ularga reestrda ulanish imkoniyatini beradi;

g) davlat organlari va boshqa tashkilotlardan mulk egalardan davlat ro'yxatiga olish uchun taqdim etilgan hujjatga ro'yxatdan o'tkazuvchi organning muhrini qo'yishni talab qilish;

h) 2020-yil 1-yanvardan boshlab O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasida mulk huquqi va qonuniy ipoteka kreditlarining davlat ro'yxatidan o'tkazilishini ta'minlash, shuningdek mulk huquqi to'g'risidagi hujjatning nusxasi bank tomonidan ro'yxatdan o'tkazilgan uy-joy va qonun asosida ipotekani davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi muhr bilan qarz oluvchining kredit shartnomasini taqdim etish majburiyatlarini belgilaydigan tartibni bekor qilish.

Normativ-huquqiy hujjatlarni muhokama qilish portalida e'lon qilingan Prezident farmoni loyihasida ko'chmas mulk bozorida axborot-maslahat xizmatlarini litsenziyalashni bekor qilish, shuningdek ko'chmas mulk agentligining ustav kapitalining eng kam miqdori talabini bekor qilish taklif etiladi. Hujjat ko'chmas mulk xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha mintaqaviy markazlarni tashkil etishni nazarda tutadi. Ushbu markazlar ko'chmas mulk bilan bog'liq barcha xizmatlardan foydalanish imkoniyatini beradi.

Rieltorlik tashkiloti yordami bilan tuzilgan ko'chmas mulk va binolarni olti oygacha bo'lgan qisqa muddatlarga berish to'g'risidagi shartnomalarni davlat ro'yxatidan o'tkazish va notarial tasdiqlash majburiyatini bekor qilish taklif qilinmoqda. Ko'chmas



mulk agentligi soliq organlariga ijara shartnomalari to'g'risidagi guvohnoma va ijara haqi miqdorini taqdim etadi. Bundan tashqari, ko'chmas mulk tashkilotida fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish polisining mavjudligi shartini joriy etish taklif etilmoqda. Eng kam ish haqining 3000 baravariga teng bo'lgan sug'urta polisi ko'chmas mulk agentligini qoplash uchun ishlatiladi.

Yurtimizda ko'chmas mulk bozorining jadal rivojlanishi uzoq tarixga ega bo'lib, hozirgi davrda O'zbekiston muhim iqtisodiy o'zgarishlarni boshdan kechirmoqda. Amalga oshirilayotgan islohotlar davlatning "shimolga" siyosatini kengaytiradi, eng yaqin qo'shnilar va tashqi dunyo bilan iqtisodiy va siyosiy aloqalarni faol ravishda yangilaydi. Mamlakat iqtisodiyoti chegaralarini ochib, yangi prezident Shavkat Mirziyoyev O'zbekistonga mahalliy va xorijiy investorlarning investitsiyalarini faol qo'llab-quvvatlamoqda. So'nggi yillarda aholi sonining dinamik ravishda o'sib borishi va shahri aholisi daromadlarining o'rtacha darajada o'sishi nafaqat iqtisodiyotni rag'batlantiradi, tovar va xizmatlarga talabni oshiradi, balki mamlakatimizda ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga ham turtki beradi.

Iqtisodiyotning eng jadal rivojlanayotgan sohalaridan biri bu ko'chmas mulk bozori hisoblanadi. Colliers International ma'lumotlar bazasiga ko'ra, so'nggi uch yil ichida O'zbekiston poytaxtida 27 ta turar-joy majmuasida kvartiralarining savdosi ochildi. Ularning yettitasida qurilish ishlari davom etmoqda, ularning aksariyati shu va keyingi yillarning boshlarida foydalanishga topshirilishi rejalashtirilgan. Toshkentdagi ko'chmas mulkning birlamchi bozorida uylarning o'rtacha narxi 1 kvadrat uchun 500 dan 1650 dollargacha. Tijorat ko'chmas mulk bozori Toshkent shahrida kam bo'lmagan sur'atlarda rivojlanmoqda. Poytaxt aholisi va mehmonlari kelgusi yilda foydalanishga topshirilishi rejalashtirilgan yangi ob'ektlarni kutmoqdalar. Toshkentdagi ofis ko'chmas mulki segmenti muvaffaqiyatli rivojlanmoqda, ammo binolarga bo'lgan talabning eng yuqori nuqtasi 5-7 yil uchun prognoz qilinmoqda. Kichikroq binolarga bo'lgan talabning yuqoriligi xorijiy va mahalliy kompaniyalarning yangi bozordagi ishi sinov rejimidan boshlanishi, faoliyatni boshlash va rivojlantirish uchun kerakli miqdordagi xodimlar soni unchalik katta bo'lmaganligi bilan bog'liq. Mamlakatdagi biznes tuzilmalar o'sishi bilan katta binolarga ehtiyoj ortmoqda.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida hujjatlar. Aprel 2019.
2. Rieltorlik faoliyatini boshqarishni soddalashtirish va takomillashtirish. «Газета.uz» Toshkent. 2020
3. Shavkat Mirziyoyev. Qonun ustuvorligini ta'minlash va inson huquqlari -mamlakat taraqqiyoti va xalq farovonligi, 2016-yil 8-dekabr.
4. Shavkat Mirziyoyev. Biz jasur va olijanob xalqimiz bilan erkin va obod, demokratik O'zbekiston davlatini ko'ramiz! 2016 yil 15 dekabr.