

## ХОРИЖИЙ ДАВЛАТЛАР ҚОНУНЧИЛИГИДА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТИ БИЛАН БОҒЛИҚ КЎЧМАС МУЛК СОҲАСИНИНГ ҲОЛАТИ ВА УНИНГ ЎЗБЕКИСТОН ҚОНУНЧИЛИГИ БИЛАН ҚИЁСИ

**Фурқат Асқаров**

*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 мулканинг 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 солиш кўчмас мулк билан боғлиқ муаммоларини тадқиқ этишдан иборат бўлган. Шунингдек, кўчмас мулк соҳасида юзага келаятган 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.** Россия Федерацияси, Белоруссия, Фуқаролик кодекси, кўчмас мулк, ипотека, гаров, хусусийлаштириш, риэлторлик фаолияти, қонун.

## THE STATE OF THE REAL ESTATE SECTOR RELATED TO REAL ESTATE ACTIVITY IN THE LEGISLATION OF FOREIGN COUNTRIES AND ITS COMPARISON WITH UZBEKISTAN LEGISLATION

**Furkat Askarov**

*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 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:** *Russian Federation, Belarus, Civil Code, real estate, mortgage, bail, privatization, real estate activities, law.*

## СОСТОЯНИЕ СФЕРЫ НЕДВИЖИМОСТИ, СВЯЗАННОЙ С РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН И ЕГО СРАВНЕНИЕ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ УЗБЕКИСТАНА

**Фуркат Аскарлов**

*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 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:** Российская Федерация, Беларусь, Гражданский кодекс, недвижимость, ипотека, залог, приватизация, риэлтерская деятельность, законь.

## ХОРИЖИЙ ДАВЛАТЛАР ҚОНУНЧИЛИГИДА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТИ БИЛАН БОҒЛИҚ КЎЧМАС МУЛК СОҲАСИНИНГ ҲОЛАТИ ВА УНИНГ ЎЗБЕКИСТОН ҚОНУНЧИЛИГИ БИЛАН ҚИЁСИ

### КИРИШ

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисми 1995 йил 21 декабрда ва иккинчи қисми 1996 йил 29 августда қабул қилинган. Биринчи қисм нормалари умумий характерга эга бўлиб, иккинчи қисм нормаларида бевосита фуқаролик ҳуқуқий муносабатларининг турлари алоҳида акс эттирилган. Кодекснинг биринчи қисмида фуқаролик ҳуқуқининг объектлари таснифи келтирилган бўлиб, айнан шундай мазмундаги кўчмас мулк билан боғлиқ нормалар ва уларнинг хусусиятлари айрим хорижий давлатлар қонунчилиги тизимидаги ўрнини Ўзбекистон Республикаси фуқаролик-ҳуқуқий нормалари билан солиштиришга ҳаракат қиламиз.

### МАТЕРИАЛ ВА МЕТОДЛАР

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси<sup>16</sup>нинг 83-моддасида (мол-мулкнинг турлари): Мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлинади.

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 киради.

Қонунда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш ва улар бекор бўлишининг хусусиятлари қонунлар билан белгилаб қўйилади. Кўчмас мулк жумласига кирмайдиган мол-мулк кўчар мулк ҳисобланади. Кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш талаб этилмайди, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно, дейилган. Фуқаролик кодексининг 83-моддада кўчмас мулкнинг таснифи, умумий тавсифи ва унинг давлат

<sup>16</sup> Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. –Т.: Адолат, 2006.

рўйхатидан ўтказилиш қоидаси белгиланганини кўришимиз мумкин. Кўчмас мулкнинг таснифи унинг таърифини очиб бера олмаганлиги учун, бизнинг фикримизча, кўчмас мулкларга нисбатан қўлланадиган ягона таъриф бериб, ушбу моддага қўшимча киритиш лозим. Яъни, кўчмас мулклар – ер майдони, ер ости бойликлари ва унинг устки қисмида жойлашган ҳамда мустақкам боғлиқ бўлган объектларни ҳисобга олган ҳолда, кўзғалмас ва алмаштириб бўлмайдиган, алоҳида қийматга эга бўлган ашёлардир.

Россия Федерациясининг 1994 йил 30 ноябрда қабул қилинган Фуқаролик кодекси<sup>17</sup>га биноан кўчмас ва кўчар мулклар кодексининг 130-моддасида акс эттирилган:

1. Кўчмас ашёларга (кўчмас мулкларга) ер участкалари, ер ости ва ер билан мустақкам боғланган бошқа ҳар қандай мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар, шу жумладан, бинолар, иншоотлар, қурилиши тугалланмаган объектлар киради.

Кўчмас ашёларга шунингдек давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган ҳаво ва денгиз кемалари, сув ости кемалари, космик объектлар киради. Қонун билан бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

2. Кўчмас ашёлар жумласига кирмайдиган мол-мулк, жумладан пуллар ва қимматли қоғозлар кўчар мулклар деб тан олинади. Кўчар ашёларга ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этилмайди, қонунда кўзда тутилган ҳоллардан ташқари.

Белоруссия Республикасининг Фуқаролик кодекси 130-моддаси (кўчар ва кўчмас ашёлар):

1. Кўчмас ашёларга (кўчмас мулкларга) ер участкалари, ер ости, алоҳида сув объектлари ва ер билан мустақкам боғланган бошқа ҳар қандай мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар, шу жумладан, ўрмонлар, кўп йиллик дов-дарахтлар, бинолар ва иншоотлар киради.

Кўчмас ашёларга шунингдек мулквий комплекс сифатида корхоналар, давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган ҳаво ва денгиз кемалари, сув ости кемалари, “дарё-денгиз” денгиз кемалари, космик объектлар киради. Қонун билан бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

2. Кўчмас ашёлар жумласига кирмайдиган мол-мулк, жумладан пуллар ва қимматли қоғозлар кўчар мулклар деб тан олинади. Кўчар ашёларга

<sup>17</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) №51-ФЗ от 30.11.1994 г. (в ред. от 27.07.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32.

хуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этилмайди, қонунда кўзда тутилган ҳоллардан ташқари.

Кўчмас мулкка нисбатан белгиланган турли қоидалардан кўриниб турибдики, кўчмас мулкнинг таърифи қисман Россия Федерацияси Фуқаролик кодексида келтирилган ва умуман уларнинг таснифида Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига нисбатан айрим фарқлар мавжуд. Хусусан, РФ Фуқаролик кодексида тугалланмаган қурилиш объектлари кўчмас мулк сифатида тан олинган. Тугалланмаган қурилиш объектлари дунё тажрибасига кўра мулк ҳуқуқи объекти бўлиши мумкин ва фуқаролик муомаласида ўз ўрнига эга ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасида тугалланмаган кўчмас мулк объектларига ҳуқуқий мақом берилмаганлиги сабабли, улар кўчмас мулк объекти деб тан олинмайди ва агарда шаҳарсозлик нормалари, шунингдек эгалик ҳуқуқи асосида тегишли бўлмаган ер участкасида қурилиши бошланган аммо тугалланмай қолган объектлар мавжудлиги маълум бўлиб қолса, суд қарорига мувофиқ бузиб ташланади.

Қуриб битказилган кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказилиши, техник инвентаризациядан ўтказилиши яқунланмагунча, унга кадастр номери ва адрес берилмагунга қадар тугалланган кўчмас мулк объекти деб ҳисоблашга асослар етарли эмас. Ўз-ўзидан, рўйхатдан ўтказилгунича қурилиш жараёнининг қайси босқичи бўлишидан, яъни пойдевори ўрнатилганлиги ёки бинонинг томи ёпилганлигидан қатъий назар ушбу объектни кўчмас мулк деб ҳисоблаб бўлмайди.

Шундай экан, қурилиш объекти тугалланмай қолган бўлсада, маълум қийматга эга бўлади ва уларга нисбатан ҳуқуқлар ҳам давлат рўйхатига олиниши керак деб ҳисоблаймиз. Фуқаролик қонунчилигига ҳам ушбу мазмундаги кўшимчаларнинг киритилиши хўжалик юритувчи субъектларнинг тадбиркорлик фаолиятига анча катта ёрдам берган бўлар эди.

Белоруссия Республикаси Фуқаролик кодексида кўчмас мулклар рўйхатига алоҳида сув объектлари киритилган бўлиб, ушбу жиҳатлар Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексида ўз аксини ҳали топиб улгурмаган. Сув объектларининг кўчмас мулклар тоифасига киритилишининг характерли жиҳати уларнинг муқим бир жойда доимий мавжудлигидадир. Масалан, дарё сувларини кўчмас мулк деб ҳисоблайдиган бўлсак, табиат ходисалари (қурғоқчилик, ёғингарчиликнинг камайиб кетиши) натижасида сув оқими тўхтаб қолган ҳолларда ушбу мулк объекти ўзининг мақомини йўқотади. Шу сабабдан, кўп йилик кўллар (шу жумладан,



сунъий кўллар), дэнгизлар ёки уларнинг қисмлари қонунчилик йўл кўйган ҳолатларда кўчмас мулк объектлари сифатида тан олинishi мумкин.

Аммо сув объектларига кўчмас мулк мақомининг берилиши бизнинг фикримизча тўғри эмас. Ер участкаси доирасида мавжуд бўлган сув объектлари ҳам ўз-ўзидан мулкдорнинг мол-мулки ҳисобланади ва табиий равишда унга эгалик қилиш ҳамда фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади.

Шунингдек, Япония Фуқаролик кодекси<sup>18</sup>нинг 86-моддасига кўра, кўчмас мулкларнинг хусусиятлари умумий маънода бир хил, лекин кўчмас мулклар қаторига нафақат дарахтларнинг остидаги ерлар, балки дарахтларнинг ўзи ҳам киритилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 84-моддасида кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш билан боғлиқ жиҳатлари ўз аксини топган. Унга биноан:

Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши керак.

Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган ҳуқуқ эгасининг илтимосига кўра амалга оширилган рўйхатдан ўтказишни рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқ ёки битим тўғрисида ҳужжат бериш ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга устхат ёзиш йўли билан тасдиқлаши шарт.

Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган амалга оширилган рўйхатдан ўтказиш ҳамда рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқлар ҳақидаги ахборотни ҳар қандай шахсга бериши шарт.

Ахборот, рўйхатдан ўтказиш қаерда амалга оширилганидан қатъий назар, кўчмас мол-мулкни рўйхатдан ўтказувчи ҳар қандай орган томонидан берилади.

Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқни ёки у ҳақда тузилган битимни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш ёхуд рўйхатдан ўтказиш муддатларининг бузилиши устидан судга шикоят қилиниши мумкин.

Давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ва рўйхатдан ўтказишни рад этиш асослари қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.

Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри бинолар ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан фойдаланувчи бошқа субъектларнинг, шунингдек, бинолар

<sup>18</sup> Morizumi Akira. Fuqarolik huquqiga kirish. (Nyumon Minpou). 3-nashr. Yuhikaku nashriyoti, 2005.

ва иншоотларга мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади.

Бинолар, иншоотлар ёки иморатларга мулк эгаси бўлган ёки ашёвий ҳуқуқларга эга бўлган хўжалик юритувчи субъектлар давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги тегишли ҳужжатларга эга бўлишлари шарт.

Бино, иншоот ва иморатни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбурияти мулк эгасига ёхуд бино ёки иншоотга нисбатан ашёвий ҳуқуқларга эга бўлган шахсга юкланади. Улар бино, иншоот ёки иморатни давлат рўйхатидан ўтказиш бўйича барча ёки айрим мажбуриятларни учинчи шахсларга юклашлари мумкин. Бу ҳуқуқларни ва мажбуриятларни рўёбга чиқариш қонун ҳужжатларига мувофиқ равишда амалга оширилади.

Бинолар, иншоотлар ва иморатлар мерос қилиб олинган тақдирда бино, иморат ва иншоотга мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар меросхўрга, ворисга ёки давлатга қонунчиликда белгиланган тартибда ўтгандан кейин давлат рўйхатидан ўтказилади.

Кўчмас мулкка мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилиши зарур.

Кўчмас мулкка ашёвий ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш билан бир қаторда, унга нисбатан ҳуқуқларнинг чекланиши, шу жумладан, сервитут, ипотека, ишончли бошқарув, ижара ҳам давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилиши Ўзбекистон Республикасининг бутун ҳудудида кўчмас мол-мулкнинг ҳар бир объектига ҳуқуқлар тўғрисида ёзувлар тизимида асосан кўчмас мол-мулкка нисбатан ҳуқуқлар ва улар билан боғлиқ битимларнинг Ягона давлат реестрига ёзув киритилиши орқали бажарилади. Давлат рўйхатидан ўтказилган сана деб ҳуқуқларнинг Ягона давлат реестрига ҳуқуқлар тўғрисидаги тегишли ёзув киритилган кун ҳисобланади. Ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мол-мулк жойлашган жойдаги рўйхатдан ўтказиш ҳудуди доирасида бажарилади. Ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш рад этилганлиги ёки тегишли орган рўйхатга олишдан бўйин товлаши устидан белгиланган тартибда судга шикоят қилиниши мумкин.

Кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш РФ Фуқаролик кодексининг 131-моддаси (кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш)да акс этган бўлиб, унга кўра:

1. Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши кўчмас мулк ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи ягона давлат реестр органларида давлат рўйхатидан ўтказилиши керак. Мулк ҳуқуқи, хўжалик юритиш ҳуқуқи,

оператив бошқарув ҳуқуқи, умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи, доимий фойдаланиш ҳуқуқи, ипотека, сервитутлар, ушбу кодексда назарда тутилган бошқа ҳуқуқлар рўйхатдан ўтказилиши керак.

2. Қонунда назарда тутилган ҳолларда давлат рўйхатидан ўтказиш билан бирга кўчмас мулкнинг алоҳида турларини махсус рўйхатдан ўтказиш керак.

3. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган ҳуқуқ эгасининг илтимосига кўра амалга оширилган рўйхатдан ўтказишни рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқ ёки битим тўғрисида ҳужжат бериш ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга устхат ёзиш йўли билан тасдиқлаши шарт.

4. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган амалга оширилган рўйхатдан ўтказиш ҳамда рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқлар ҳақидаги ахборотни ҳар қандай шахсга бериши шарт.

Ахборот, рўйхатдан ўтказиш қаерда амалга оширилганидан қатъий назар, кўчмас мол-мулкни рўйхатдан ўтказувчи ҳар қандай орган томонидан берилади.

5. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқни ёки у ҳақда тузилган битимни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш ёхуд рўйхатдан ўтказиш муддатларининг бузилиши устидан судга шикоят қилиниши мумкин.

6. Давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ва рўйхатдан ўтказишни рад этиш асослари РФ Фуқаролик кодекси ва кўчмас мулк ҳамда у ҳақда тузиладиган битимларга ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.

Белоруссия Республикаси Фуқаролик кодекси 131-моддаси (кўчмас мулк ва у ҳақда тузилган битимни давлат рўйхатидан ўтказиш):

1. Қонунчилик ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда кўчмас мулк ва у ҳақда тузилган битимни давлат рўйхатидан ўтказиш керак.

2. Қонунда назарда тутилган ҳолларда давлат рўйхатидан ўтказиш билан бирга кўчмас мулкнинг алоҳида турларини махсус рўйхатдан ўтказиш керак.

3. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи ташкилот ҳуқуқ эгасининг илтимосига кўра амалга оширилган рўйхатдан ўтказишни рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқ ёки битим тўғрисида шаҳодатнома (гувоҳнома) бериш ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатнинг асил нусхасига устхат ёзиш йўли билан тасдиқлаши шарт.

4. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш ошкорадир. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан



ўтказувчи орган амалга оширилган рўйхатдан ўтказиш ҳамда рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқлар ҳақидаги ахборотни ҳар қандай шахсга бериши шарт. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган амалга оширилган рўйхатдан ўтказиш ҳамда рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқлар ҳақидаги умумлаштирилган ахборот фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда берилиши мумкин.

5. Кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқни ёки у ҳақда тузилган битимни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш ёхуд рўйхатдан ўтказиш муддатларининг бузилиши устидан судга шикоят қилиниши мумкин.

6. Давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ва рўйхатдан ўтказишни рад этиш асослари кўчмас мулк ва у ҳақда тузиладиган битимларга ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги қонунчилик билан белгилаб қўйилади.

### ТАДҚИҚОТ НАТИЖАЛАРИ

Юқорида кўрсатилган кўчмас мулкларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги нормалар кўчмас мулк жойлашган давлатнинг табиий шароити ва хусусияларидан келиб чиқмоқда. Қоидаларнинг маъноси деярли бир хилда баён этилганлигини, лекин рўйхатга олиш ва бошқа ҳоллардаги айрим атамаларнинг фарқлари мавжудлигини қайд этиш мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг ўзига хос жиҳати сифатида корхона тўғрисидаги модда (85-модда)ни кўрсатишимиз мумкин: Бутун корхона мулкӣ комплекс сифатида кўчмас мулк ҳисобланади. Бутун корхона ёки унинг қисми олиш-сотиш, гаровга қўйиш, ижара ҳамда ашёвий ҳуқуқларни белгилаш, ўзгартириш ва бекор қилиш билан боғлиқ бошқа битимларнинг объекти бўлиши мумкин.

Мулкӣ комплекс бўлган корхона таркибига унинг фаолияти учун мўлжалланган ҳамма мулк турлари, шу жумладан ер участкалари, бинолар, иншоотлар, ускуна, инвентар, хом ашё, маҳсулот, талаб қилиш ҳуқуқи, қарзлар, шунингдек корхонани, унинг маҳсулоти, ишлари ва хизматларини акс эттирувчи хусусий аломатларга (фирма номи, товар белгилари, хизмат кўрсатиш белгилари) бўлган ҳуқуқлар ва бошқа мутлақ ҳуқуқлар, агар қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, қиради.

“Корхона” атамаси фуқаролик ҳуқуқида ҳуқуқ субъектларига нисбатан ҳам, ҳуқуқ объектларига нисбатан ҳам ишлатилади. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексида хўжалик юритиш ҳуқуқига асосланган унитар корхона, шунингдек, оператив бошқарув ҳуқуқига асосланган давлат унитар корхонаси (71-72-моддалар) юридик шахсларнинг бир тури сифатида эътироф этилади. Айни вақтда шу атаманинг ўзи ҳуқуқ объектларининг муайян турини ифодалаш учун ҳам ишлатилади. Ўзбекистон Республикаси

Фуқаролик кодексининг ушбу моддасида худди ана шу маънода сўз юритилади.

Кўрсатилган маънода корхона деганда тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун фойдаланиладиган муайян мол-мулк мажмуи ифода этилади. Бу мажмуага корхона фаолияти учун мўлжалланган барча мол-мулк йиғиндиси киради. Ушбу моддада мазкур мол-мулк таркибида ер участкалари, бинолар, иморатлар, иншоотлар, ускуналар, инвентар, хом ашё, маҳсулот, талаб қилиш ҳуқуқи, қарзлар, шунингдек корxonани, унинг маҳсулоти, ишлари ва хизматларини акс эттирувчи хусусий аломатларга (фирма номи, товар белгилари, хизмат кўрсатиш белгилари) бўлган ҳуқуқлар ва бошқа мутлақ ҳуқуқлар, агар қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, киришлиги кўрсатилган.

Ҳар қандай ҳуқуқлар, шу жумладан, юқоридаги рўйхатда келтирилган ҳуқуқлар, қонун чиқарувчи томонидан субъект сифатида тан олинадиган, яъни биринчи навбатда юридик шахс сифатида эътироф этиладиган, демакки, давлат унитар корxonаларига тегишли эканлиги равшан.

Бошқа барча корxonалар, яъни бошқа барча мулкдорлар ҳуқуқий объекти таркибини ташкил этувчилар ҳам ўзларида турли русумдаги мол-мулк мажмуини ифодалаш мумкин. Бундай ҳолда ашёлар йиғиндиси билан бирга сотиб олувчига фақат корхона эгасига тегишли бўлган ва фақат бегоналаштирилаётган мулкларга хос бўлган ҳуқуқ ва мажбуриятларгина ўтиши мумкин.

Корхона турли битимлар объекти сифатида намоён бўлади. Бунда, кўпинча, хусусийлаштирилиши муносабати билан уларнинг сотилиши тўғрисида сўз юритилади.

Корхона гаров (ипотека) нарсаси бўлиши ҳам мумкин. У ижарага топширилиши ва мерос қилиб ўтказилиши ҳам мумкин.

Корxonанинг олди-сотдиси Фуқаролик кодексининг 85-моддасида белгиланган мол-мулк таркибида амалга оширилади. Бироқ ундан чекинишларга ҳам йўл қўйилади, фақат тегишли объектни торайтириш тарафга эмас, балки кенгайтириш тарафига чекиниш бўлиши мумкин. Хусусан, Фуқаролик кодексининг 272-моддаси 3-қисмида: корxonани ипотекага топширишда тегишли мол-мулкка бошқалар билан бир қаторда талаб қилиш ҳуқуқи ва мутлақ ҳуқуқлар, шу билан бир қаторда ипотека даврида олинган ҳуқуқлар ҳам, агар қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, киришлиги кўзда тутилган.

Ҳуқуқнинг алоҳида объекти сифатида бутун бир корxonанинг ўзи эмас, балки унинг қисми назарда тутилиши ҳам мумкин. Бундай ҳолда тузилаётган

битимнинг муҳим шарти бўлиб ана шу қисмни ташкил этувчи мол-мулкнинг рўйхати ҳисобланади.

### ХУЛОСАЛАР

Кўчмас мулк бозори талаби алоҳида бозордаги истеъмолчиларнинг индивидуал талаблари йиғиндисига боғлиқ. Кўчмас мулк бозори талаби эса маълум бозордаги истеъмолчиларнинг индивидуал талабларини қўшиш орқали олинishi мумкин. Кўчмас мулк бозорининг алоҳида хусусияти шундаки, бозорда доимо мувозанат ҳолати рўй беравермайди. Балки таклифга қараганда талаб устун юради ва бу нархнинг бозорда юқори бўлишига олиб келади. Хорижий давлатлар қонунларида кўчмас мулк ва риэлторлик фаолияти ва Ўзбекистон Республикаси қонунчилиги билан қиёсий таҳлилидан келиб чиққан ҳолда қуйидагича хулосага келинди:

\* кўчмас мулк бозори ва ипотека уй савдоларини ривожлантириш учун аҳолининг ижтимоий қатламлари (қуйи, ўрта, юқори таъминланганлик)ни эътиборга олиб уй-жой кўчмас мулкни барпо қилиш;

\* республикада кўчмас мулкни қуриш учун авваламбор унга нисбатан талабни ўрганиш лозим. Чунки мамлакатимизда ўрта нуфузли кўчмас мулкнинг харидига талаб юқори бўлганлиги боис, мана шу талабни қондириш борасида ишларни ташкил қилиш мақсадга мувофиқ.

\* риэлторлар фаолияти ва кўчмас мулк рекламасини солиққа тортишда имтиёзлар яратиш ва бошқалар.

Юқоридагиларни амалга оширса мамлакат миқёсида риэлторлик соҳасига талаб ҳам кескин ошиб боради. Тадбиркорлик ҳуқуқий муносабатларда кўчмас мулк бозори ва риэлторлик фаолиятини ривожланиши жамиятимизда кўчмас мулк бозорини ривожланишига муҳим омил бўлиб хизмат қилади.

### ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ:

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси
2. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси
3. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси
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. Интернет сайтлари.