

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING ХУСУСИЙЛАШТИРИШ,
МОНОПОЛИЯДАН ЧИҚАРИШ ВА РАҚОБАТНИ РИВОЖЛАНТИРИШ
ДАВЛАТ ҚЎМИТАСИНING
ҚАРОРИ

563 Ўзбекистон Республикаси Риэлторлик хизматлари-
нинг миллий стандарти (2-сон РХМС) «Кўчмас мулк
бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари»ни тасдиқлаш
тўғрисида

*Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2014 йил
18 ноябрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 2626*

Ўзбекистон Республикасининг «Риэлторлик фаолияти тўғрисида»ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сон «Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида»ги ва 2012 йил 30 декабрдаги 374-сон «Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорларига мувофиқ Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси **қарор қилади:**

1. Ўзбекистон Республикаси Риэлторлик хизматларининг миллий стандарти (2-сон РХМС) «Кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари» иловага мувофиқ тасдиқлансин.
2. Мазкур қарор расмий эълон қилинган кундан эътиборан кучга киради.

Раис

Д. ХИДОЯТОВ

Тошкент ш.,
2014 йил 27 октябрь,
01/27-26/26-сон

Ўзбекистон Республикасининг
Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш
ва рақобатни ривожлантириш давлат
қўмитасининг 2014 йил 27 октябрдаги
01/27-26/26-сон қарорига
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикаси Риэлторлик хизматларининг
миллий стандарти
(2-сон РХМС)**

**Кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат
хизматлари**

Мазкур Риэлторлик хизматларининг миллий стандарти (2-сон РХМС) «Кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари» (кейинги ўринларда стандарт деб юритилади) Ўзбекистон Республикасининг «Риэлторлик фаолияти тўғрисида»ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сон «Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида»ги ва 2012 йил 30 декабрдаги 374-сон «Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорларига мувофиқ кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш орқали амалга ошириладиган риэлторлик фаолиятига қўйиладиган талабларни белгилайди.

1-боб. Асосий тушунчалар

1. Ушбу стандарт мақсадларида қуйидаги асосий тушунчалардан фойдаланилади:

ахборот ва маслаҳат хизматлари (кейинги ўринларда АМХ деб юритилади) — кўчмас мулк бозорида риэлторлик ташкилотлари ва риэлторлар (якка тартибдаги тадбиркорлар) томонидан шартнома асосида кўрсатиладиган риэлторлик хизматларининг тури бўлиб, буюртмачини кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги, кўчмас мулк бозори ва унинг иштирокчилари ҳолатини таҳлил этиш ҳамда прогноз қилиш ҳақидаги, мазкур бозорнинг конъюнктураси, кўчмас мулк бозори соҳасидаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар тўғрисидаги ахборот билан таъминлашни, шунингдек кўчмас мулк объектлари рекламасининг тарқатилишини ташкил этишни, битим тарафларини танлаш бўйича тавсияларни ўз ичига олади;

ички қоидалар — риэлторлик хизматларини кўрсатишга нисбатан талабларни белгиловчи, риэлторлик фаолиятини олиб бориш самарадорлигини ошириш ва унинг риэлторлик фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлигини таъминлаш мақсадида риэлторлик ташкилоти томонидан тасдиқланган ҳужжатлар.

АМХ кўрсатиш шартномаси — келишув бўлиб, унга кўра бир та-

раф шартлашилган муддатда АМХни кўрсатиш мажбуриятини олади, иккинчи тараф эса хизматларни қабул қилиш ва уларнинг ҳақини тўлаш мажбуриятини олади;

ижрочи — қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган, буюртмачи билан АМХ кўрсатиш шартномасида кўрсатилган хизматларни кўрсатиш учун шартномавий муносабатларга киришган риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор (якка тартибдаги тадбиркор);

буюртмачи — АМХ кўрсатиш шартномасида кўрсатилган хизматларни олиш учун ижрочи билан шартномавий муносабатларга киришган, шунингдек бундай хизматларга ҳақ тўлаш мажбуриятини олган жисмоний ёки юридик шахс;

бирлашма — умумий манфаатларни ифодалаш ҳамда ҳимоя қилиш мақсадида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ташкил этилган риэлторлик ташкилотлари ёки риэлторларнинг бирлашмаси;

кўчмас мулк — 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;

кўчмас мулк объекти — битимнинг предмети бўлган аниқ ер участкаси, бино, иншоот ва ер билан узвий боғлиқ бошқа мол-мулк.

2-боб. Умумий қоидалар

2. Стандартнинг вазифалари риэлторлик ташкилотлари ва риэлторлар (якка тартибдаги тадбиркорлар) томонидан кўчмас мулк бозорида АМХ кўрсатишнинг шартлари ва тартибини, уларнинг таркибига, сифатига, ушбу хизматларни тақдим этиш жараёнини тартибга солувчи ҳужжатларни расмийлаштиришга бўлган ягона талабларни белгилашдан иборат.

3. Стандарт АМХни кўрсатишда риэлторлик ташкилотлари ва риэлторлар (якка тартибдаги тадбиркорлар) томонидан қўллаш учун мажбурийдир.

3-боб. Хизматлар мазмуни

4. Кўчмас мулк бозорида АМХ риэлторлик хизматлари буюртмачиларнинг манфаатларини ҳимоя қилишга қўмаклашиш мақсадида уларни кўчмас мулк бозори ҳақидаги долзарб, холисона ва ишончли ахборот билан таъминлаш йўли билан кўрсатилади.

5. АМХ олди-сотди, ижара, гаров, айирбошлаш, ҳадя, рента, ишончли бошқарувга бериш, савдоларни ташкил қилиш, кўчмас мулкдан текин фойдаланиш ёхуд умрбод таъминлаш шарти билан кўчмас мулкни бошқа шахсга бериш билан боғлиқ келгуси операцияларда фойдаланиш учун, шунингдек кўчмас мулк бозорининг таҳлилий ва маркетинг тадқиқотларини ўтказиш учун кўрсатилади.

6. АМХ ўз ичига қуйидагилар билан боғлиқ масалаларни олади:

- бюртмачини риэлторлик фаолиятини тартибга солувчи барча норматив-хуқуқий ҳужжатлар билан таништириш;
- кўчмас мулк объектини бегоналаштириш бўйича битимларни содир этиш қоидалари ва хусусиятлари;
- шартномаларни тузиш тартиби;
- мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш;
- кўчмас мулк билан боғлиқ битимда тарафларни танлаш бўйича тавсиялар;
- кўчмас мулк объектнинг техник ҳолати, унинг қиймати ва ликвидли-лигига таъсир ўтказувчи унинг техник-эксплуатацион тавсифлари ва истеъмол сифатлари тўғрисидаги умумий ахборот;

бюртмачини қизиқтираётган кўчмас мулк объектларининг жорий бо-зор қийматлари, уларнинг ўзгариши динамикаси, шу пайтда ёки келажак-даги маълум бир пайтда кўчмас мулк объекти билан битимдан олинadиган потенциал фойда;

- зарур ҳужжатлар тўпламини тайёрлаш бўйича хизматларнинг қиймати;
- кўчмас мулк объектларини яратиш ва бошқариш бўйича профессионал маслаҳат лойиҳаларини ишлаб чиқиш;
- бюртмаси номидан ва манфаатларида кўчмас мулк объектнинг рекла-масини ташкил қилиш;
- кўчмас мулк бозорининг (бозор сегментининг) тадқиқотини ўтказиш бўйича бир марталик ёхуд даврий таҳлилий ҳисоботларни тайёрлаш.

4-боб. Хизматлар ижрочиларига талаблар

7. Ижрочилар риэлторлик фаолиятини тартибга солувчи норматив-хуқуқий ҳужжатларининг талабларига, ички қоидаларга, шунингдек бирлаш-маларга аъзо бўлган тақдирда, ушбу бирлашмаларда тасдиқланган қоидалар ва талабларга амал қилишлари шарт.

8. Ижрочи — риэлторлик ташкилоти бюртмачиларга АМХни кўрсатиш учун зарур билим ва кўникмалари бўлган, қонун ҳужжатларида белгилан-ган тартибда меҳнат шартномалари тузилган штатдаги малакали риэлтор-ларга эга бўлиши шарт.

9. Ижрочи — яққа тартибдаги тадбиркор АМХни шахсан кўрсатиши шарт.

10. Ижрочилар АМХни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бюртмачилар билан тузилган АМХ кўрсатиш шартномасига асосан тақдим қилишлари шарт.

11. Ижрочи бюртмачининг талабига кўра унга риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензия ва малака сертификатини кўрса-тиши шарт.

5-боб. АМХ кўрсатиш шартномасига талаблар

12. АМХ кўрсатиш учун ижрочи бюртмачи билан қонун ҳужжатлари-да белгиланган тартибда АМХ кўрсатиш шартномасини тузиши шарт. АМХ

кўрсатиш шартномаси ёзма шаклда тузилади ва ижрочининг махсус журналида рўйхатга олишини лозим.

13. АМХ кўрсатиш шартномасининг шартлари, тегишли шартнинг мазмуни қонун ҳужжатларида кўрсатилган ҳоллардан ташқари, тарафларнинг хохиши бўйича белгиланади.

14. АМХ кўрсатиш шартномасининг бажарилиши тарафлар келишуви билан белгиланган баҳо бўйича тўланади.

15. АМХ кўрсатиш шартномаси имзолангунга қадар ижрочи буюртмачининг АМХга қўядиган асосий талабларини аниқлаштириши, буюртмачини шартнома лойиҳаси билан таништириши, унинг шартларини тушунтириши шарт.

16. АМХ кўрсатиш шартномаси қўйидагилардан иборат бўлиши шарт: АМХ мазмуни;

АМХ кўрсатиш муддатлари;
кўрсатилган АМХ учун ҳақ миқдори, тўлов шартлари ва муддатлари;
ижрочининг ва буюртмачининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари;
тарафларнинг шартномавий мажбуриятларини бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун жавобгарлик;

АМХ кўрсатиш шартномасини бекор қилиш тартиби ва шартлари;
АМХ кўрсатиш шартномаси бўйича мажбуриятлар бажарилмаган ёки лозим даражада бажарилмаганда маблағларни қайтариш тартиби;

ижрочида лицензиянинг мавжудлиги (унинг рақами (рўйхат рақами) ва берилган санаси кўрсатилган ҳолда) ҳақидаги маълумотлар;

ижрочида фуқаролик жавобгарлигининг суғурта полиси мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар.

АМХ кўрсатиш шартномасига қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа шартлар ҳам киритилиши мумкин.

17. АМХ кўрсатиш шартномаси риэлторлик ташкилоти раҳбари, риэлтор (якка тартибдаги тадбиркор) ва буюртмачи, ёхуд буюртмачи томонидан ишончнома асосида ваколат берилган шахс томонидан имзоланиши шарт.

18. АМХ кўрсатиш шартномаси шартнома тарафларидан бирининг ҳуқуқларини камситадиган қоидалардан иборат бўлмаслиги шарт.

19. АМХ кўрсатиш шартномасига, буюртмачининг топшириғи бўйича ҳаракат қилинган тақдирда ишончнома, шартномани имзолаш пайтида буюртмачи томонидан ижрочига топширилган ҳужжатларнинг рўйхати илова қилинади.

20. Ижрочи буюртмачи томонидан талаб этилаётган хизматлар ёки ҳаракатлар моҳиятидан келиб чиқиб, буюртмачи билан АМХ кўрсатиш шартномасини тузиши шарт. Ижрочи томонидан олдиндан билган ҳолда буюртмачи талабларининг моҳиятига номувофиқ шартнома тузиш тақиқланади.

6-боб. АМХ кўрсатиш ва ҳужжатларни расмийлаштириш

21. АМХ кўрсатиш шартномаси тузилгандан кейин ижрочи буюртмачига шартномада белгиланган ҳажмда ва шартларда хизматлар кўрсатади.

22. АМХ буюртмачига шартномада белгиланган муддат мобайнида шартнома имзоланган пайтдан бошлаб кўрсатилиши шарт.

23. Буюртмачиларга маслаҳатлар бериш фақат ижрочи ваколатига кирувчи масалалар бўйича ўтказилади.

24. Буюртмачини қизиқтирган кўчмас мулк объектлари тўғрисида ахборот тўплаш ва тақдим қилиш, кўчмас мулк объектга бўлган ҳуқуқларнинг ҳақиқийлигини тасдиқлаш бўйича хизматлар ижрочи томонидан шахсий маълумотлар базаси, оммавий ахборот воситаларида чоп этиладиган маълумотлар, шунингдек юридик шахсларни ва кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни ва улар билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширадиган органлар томонидан тақдим этилган ахборотдан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

25. Кўчмас мулк бозорини ўрганиш, конъюктурасини таҳлил қилиш ва ҳолатини прогноз қилиш шахсан ижрочи шакллантирган маълумотлар базасидан, шунингдек ижрочининг ҳисоботида ҳавола келтирилган тарзда кўчмас мулк бозори тўғрисидаги эркин фойдаланилиши мумкин бўлган ахборот манбаларидан олинган маълумотларга асосан ижрочи томонидан амалга оширилади.

26. Буюртмачининг АМХ кўрсатиш шартномасида акс этирилган истакларига қараб ижрочи буюртмачи номидан ва манфаатларида буюртмачига мулк ҳуқуқи ёки бошқа мулкый ҳуқуқлар асосида тегишли бўлган кўчмас мулк объектларини шартномада назарда тутилган шартларда қонун ҳужжатлари талабларини инобатга олган ҳолда реклама қилади.

27. АМХ кўрсатишда ижрочи буюртмачига фақат кўчмас мулк объектининг бозор қиймати ва буюртмачи ушбу объектлар билан битимлар содир этганда олиши мумкин бўлган фойдалар тўғрисида умумий тавсиялар беришга ҳақлидир.

28. Агарда АМХ кўрсатиш шартномасида ёзма ҳисобот тақдим этиш назарда тутилган бўлса, АМХ кўрсатиш якунлангандан кейин ижрочи кўрсатилган хизматлар бўйича буюртмачига ёзма ҳисобот тақдим этади, унда АМХ кўрсатиш шартномасида баён этилган саволлар бўйича ахборот акс этирилиши шарт.

29. АМХ кўрсатиш шартномаси бўйича барча мажбуриятлар тўлиқ бажарилганлигини тасдиқловчи ҳужжат бўлиб буюртмачи ва ижрочи томонидан имзоланган икки тарафлама далолатнома ҳисобланади.

30. АМХ кўрсатиш шартномаси икки тарафлама далолатнома имзолангандан ва шартномада назарда тутилган барча тўловлар амалга оширилгандан кейин тўлиқ бажарилган ҳисобланади.

7-боб. АМХ сифатига талаблар

31. Буюртмачига сифатли АМХ кўрсатиш мақсадида ижрочи қуйидагиларга мажбурдир:

ўз фаолиятини қонун ҳужжатлари ва буюртмачи билан тузилган шартнома шартларига мувофиқ амалга оширишга;

кўрсатилаётган риэлторлик хизматлар сифатининг назоратини амалга оширишни тартибга солувчи ички қоидаларга риоя қилишга;

қонун ҳужжатларида назарда тутилган муддатлар ва тартибда буюртмачининг талабномаси кўриб чиқилишини таъминлашга;

ижрочи шартнома бўйича ўз мажбуриятларини бажариши учун буюртмачи унга тақдим этган ҳужжатларнинг сақланишини, улардан бегона шахсларнинг фойдаланишини олдини олган ҳолда, шунингдек буюртмачига АМХ кўрсатиш жараёнида олинган ахборотнинг махфийлигини таъминлашга;

АМХ кўрсатиш давомида олинган махфий ахборотни ошкор қилмасликка, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

32. Махфий ахборотни ошкор қилмаслик талаблари ижрочи томонидан буюртмачидан олинган, ижрочи томонидан АМХ кўрсатиш шартномаси бўйича мажбуриятларни бажариш жараёнида тўпланган ва тайёрланган ҳам қоғоздаги, ҳам электрон ташувчилардаги барча маълумотлар ва ҳужжатларга, шунингдек хизматларни кўрсатиш давомида ижрочига маълум бўлган буюртмачи ҳақидаги ахборотга татбиқ этилади.

33. Ижрочи буюртмачи олдида кўрсатилган хизматларнинг сифати, ўз вақтидалиги, тўлиқлиги ва махфийлиги учун АМХ кўрсатиш шартномасида белгиланган ҳажмда ва шартларда жавобгар бўлади.

8-боб. Яқунловчи қоидалар

34. Мазкур стандарт талабларининг ижрочи томонидан бажарилмаслиги АМХ буюртмачисининг бирлашмага ёки судга шикоят билан мурожаат қилиши учун асос бўлади.

35. Мазкур стандарт Риэлторлик ташкилотлари уюшмаси билан келишилган.

*Риэлторлик ташкилотлари
уюшмаси ижрочи директори*

А. АЛИЕВ

2014 йил 27 октябрь