

ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

Абдурахимов Темирхон Баходирович

*Магистрант, Ташкентский государственный юридический университет
Ташкент, Узбекистан*

Аннотация. В настоящем тезисе рассматриваются актуальные вопросы гражданско-правового регулирования риэлторских услуг в Республике Узбекистан. Автор анализирует правовую природу договоров, заключаемых между потребителями и риэлторами, и выявляет пробелы в законодательстве, в частности отсутствие специального закона, регулирующего данный вид деятельности. Освещаются положения Гражданского кодекса Республики Узбекистан, Закона «О защите прав потребителей», Закона «О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах», а также приводятся примеры судебной практики. В работе предлагаются конкретные меры по совершенствованию правового регулирования, в том числе принятие специального закона, внедрение системы профессиональной сертификации, обязательное страхование профессиональной ответственности и цифровизация риэлторских услуг. Делается вывод о необходимости комплексной правовой реформы для надёжной защиты прав потребителей и устойчивого развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: риэлтор, риэлторские услуги, рынок недвижимости, ответственность риэлторов, Гражданский кодекс Республики Узбекистан, судебная практика, лицензирование, законодательные пробелы.

Одним из ключевых направлений развития рынка недвижимости в Республике Узбекистан выступает совершенствование гражданско-правового регулирования деятельности риэлторов. Актуальность данной темы обусловлена необходимостью обеспечить баланс интересов потребителей и субъектов предпринимательства, осуществляющих посреднические услуги в сфере оборота недвижимости. Учитывая растущую значимость риэлторских услуг в механизме гражданского оборота, выявление правовых пробелов и определение направлений реформы в данной сфере приобретает особую значимость.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Республики Узбекистан (далее — ГК РУз), граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора. Риэлторская деятельность представляет собой разновидность посреднических услуг,

предоставляемых на возмездной основе в целях содействия заключению сделок с недвижимостью. Однако, несмотря на широкую практику оказания риэлторских услуг, действующее законодательство не содержит чёткого определения их правовой природы, порядка заключения и исполнения соответствующих договоров, что затрудняет правоприменение и повышает уровень правовой неопределённости.

Одной из основных проблем можно отметить тот факт, что в Республике Узбекистан отсутствует специальный закон, регулирующий риэлторскую деятельность как вид предпринимательской деятельности. В большинстве случаев такие отношения оформляются посредством договоров возмездного оказания услуг (гл. 37 ГК РУз), но при этом в практике наблюдаются случаи недобросовестного исполнения обязательств со стороны риэлторов, что влечёт имущественные убытки для потребителей. Возникают вопросы по поводу ответственности риэлтора за предоставление недостоверной информации, отказ от исполнения обязательств или неправомерное удержание аванса.

Согласно Закону Республики Узбекистан «О защите прав потребителей» от 26 апреля 1996 года, риэлторские компании обязаны предоставлять потребителям достоверную информацию о предоставляемых услугах, условиях договоров, размере вознаграждения, а также нести ответственность за вред, причинённый вследствие ненадлежащего исполнения обязательств. Однако как показывает практика, согласно статистике дел, рассматриваемых в гражданских судах, потребители нередко сталкиваются с отказом риэлторов возвращать предоплату при неоказании услуг или при отказе от сделки по вине агентства.

Также необходимо отметить правовой пробел, связанный с отсутствием профессиональных стандартов для риэлторов. В настоящее время Закон Республики Узбекистан «О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах» от 14 июля 2021 года № ЗРУ-703 не предусматривает необходимость получения лицензии или иного разрешительного документа для осуществления риэлторской деятельности. Это снижает уровень контроля и способствует деятельности недобросовестных или неквалифицированных посредников.

Судебная практика показывает наличие неоднородных подходов к квалификации договоров, заключаемых с риэлторами. В частности, в деле № 2-3243/2021 года, рассмотренном Мирзо-Улугбекским районным судом г. Ташкента, истец потребовал вернуть аванс, уплаченный риэлторской фирме за поиск квартиры, который в последующем не был реализован. Суд признал наличие гражданско-правовых обязательств и взыскал сумму в пользу истца, однако отсутствовали чёткие нормы, регулирующие

обязанности сторон, что вызвало споры по вопросу объема ответственности посредника.

С учётом вышеизложенного, целесообразным представляется разработка и принятие Закона «О риэлторской деятельности», который должен установить:

- правовой статус и требования к профессиональной подготовке риэлторов;
- обязательность регистрации субъектов риэлторской деятельности в Едином государственном реестре;
- формы договоров, обязательные условия и стандарты оказания риэлторских услуг;
- механизмы контроля и ответственности за нарушения законодательства.

Необходимо также предусмотреть внедрение института обязательного страхования профессиональной ответственности риэлторов, что обеспечит защиту интересов потребителей при убытках, вызванных действиями или бездействием посредников. Применение такой практики эффективно используется в правовых порядках стран Европы, в частности Германии, Австрии и Франции, и может быть адаптировано в правовую систему Узбекистана.

Кроме того, следует развивать цифровизацию в сфере риэлторских услуг. Создание государственной онлайн-платформы для контроля за деятельностью агентств недвижимости позволит обеспечить прозрачность, предотвратить мошенничество и усилить доверие к рынку недвижимости.

Гражданско-правовое регулирование риэлторских услуг в Республике Узбекистан нуждается в комплексной правовой реформе. Принятие специального нормативного акта, совершенствование судебной практики, внедрение стандартов профессиональной деятельности и цифровых инструментов контроля создадут благоприятные условия для устойчивого развития рынка недвижимости и эффективной защиты прав потребителей.

Библиографические ссылки:

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (в ред. от 03.01.2023 г.) – [Электронный ресурс]. URL: <https://lex.uz/docs/111457> (дата обращения: 10.07.2025).
2. Закон Республики Узбекистан «О защите прав потребителей» от 26.04.1996 г. № ЗРУ-67 (в ред. от 16.04.2021 г.) – [Электронный ресурс]. URL: <https://lex.uz/docs/112563> (дата обращения: 10.07.2025).
3. Закон Республики Узбекистан «О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах» от 14.07.2021 г. № ЗРУ-

703 – [Электронный ресурс]. URL: <https://lex.uz/docs/5542073> (дата обращения: 10.07.2025).

4. Раҳимов Р.Х. Гражданское право Республики Узбекистан: Общая часть. Учебное пособие. – Ташкент: Юрид. лит., 2022. — 428 с.

5. Юнусов Ш.Ш. Посреднические договоры в гражданском праве: теоретико-практические аспекты. – Ташкент: Фан, 2021. — 300 с.

6. Каримова М.М. Гражданско-правовые средства защиты прав потребителей. – Ташкент: Адолат, 2020. — 210 с.

7. Исмаилов Б.Т. Проблемы правового регулирования рынка недвижимости в Республике Узбекистан // Юридическая наука и практика. – 2023. – №2. – С. 45–51.

8. Салимов Ш.К. Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств при оказании услуг // Обзор гражданского законодательства. – 2022. – №4. – С. 63–68.

9. Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан «О применении норм гражданского законодательства при разрешении споров, вытекающих из договоров возмездного оказания услуг» от 15.06.2022 г. №09 – [Электронный ресурс]. URL: <https://lex.uz/docs/6023839> (дата обращения: 10.07.2025).

10. Судебное решение по делу № 2-3243/2021, Мирзо-Улугбекский районный суд г. Ташкента (архив суда, 2021 г.).