

**KO'CHMAS MULK ONLAYN SAVDOLARIDA (E-AUKSION,
DAVLAT MULKINI SOTISH PLATFORMALARI) ADVOKATNING
HUQUQIY MAQOMI**

Muhammad Narzullayev

narzullayevmf@gmail.com

Huquqni sohalararo o'rganish fakulteti Biznes huquqi yo'nalishi talabasi

Annotatsiya: *Mazkur tezisda ko'chmas mulk onlayn savdolarida advokatning huquqiy maqomi bilan bog'liq asosiy muammolar tahlil qilinadi. O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi va amaliyotidagi muammoli jihatlar yoritilib, ularni hal qilish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.*

Kalit so'zlar: *elektron onlayn-auksion, E-auksion, ko'chmas mulk savdosi, advokat, elektron raqamli imzo, davlat mulki, huquqiy maqom, due diligence, huquqiy risk.*

Annotation: *This thesis analyzes the main problems related to the legal status of an advocate in online real estate auctions. The article highlights problematic aspects of the legislation and practice of the Republic of Uzbekistan and develops proposals and recommendations for their solution.*

Keywords: *electronic online auction, E-auction, real estate sale, advocate, electronic digital signature, state property, legal status, due diligence, legal risk.*

Аннотация: *В настоящем тезисе анализируются основные проблемы, связанные с правовым статусом адвоката на онлайн-торгах недвижимости.*

Освещаются проблемные аспекты законодательства и практики Республики Узбекистан, разработаны предложения и рекомендации по их решению.

Ключевые слова: *электронный онлайн-аукцион, E-auksion, продажа недвижимости, адвокат, электронная цифровая подпись, государственное имущество, правовой статус, due diligence, правовой риск.*

1. Muammoning dolzarbligi

O'zbekistonda raqamli iqtisodiyot jadal sur'atlar bilan rivojlanmoqda. Ko'chmas mulk onlayn savdolari bu jarayonning muhim yo'nalishlaridan biri bo'lib, E-auksion (e-auksion.uz) va Davlat aktivlarini boshqarish agentligi (davaktiv.uz) platformalari orqali amalga oshirilmoqda. 2017-yilda Prezidentning PQ-3149-son qarori bilan tashkil etilgan E-auksion platformasi faoliyatining 8 yilligida milliardlab so'mlik mulklar sotilgan. Ammo, shu bilan birga, ushbu sohada advokat faoliyatini tartibga soluvchi maxsus huquqiy me'yorlar yetarli darajada rivojlanmaganligi, ishtirokchilar huquqlarini himoya qilishda qator muammolar mavjudligi seziladi. Bu holat mazkur tadqiqotning dolzarbligini belgilaydi.

2. Muammoning tavsifi va tahlili

Tadqiqot davomida quyidagi asosiy muammolar aniqlandi:

Birinchi muammo — qonunchilikdagi huquqiy vakuum. Amaldagi qonunchilikda advokatning elektron savdolardagi huquqiy maqomi alohida tartibga solinmagan. Fuqarolik kodeksining 379 va 380-moddalari savdolarning umumiy qoidalarini belgilaydi, biroq elektron onlayn-auksionlarning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olmaydi. “Advokatura to‘g‘risida”gi qonunda ham raqamli muhitda advokat faoliyati bo‘yicha maxsus qoidalar yo‘q.

Ikkinchi muammo — elektron advokat orderining platformada tan olinish mexanizmi to‘liq shakllanmagan. Prezidentning 2022-yil 30-maydagi PQ-263-son qarori bilan elektron advokat orderi va QR-kod orqali tekshirish mexanizmi joriy etilgan bo‘lsa-da, E-auksion platformasida uni avtomatik tan olish va advokat vakolatlarini tasdiqlash tizimi ishlab chiqilmagan.

Uchinchi muammo — huquqiy risklarni baholash tizimining yetishmasligi. Advokat due diligence jarayonida ko‘chmas mulk bo‘yicha bir qator manbalardan ma'lumot olishi kerak: Ko‘chmas mulk kadastri, soliq qarzlari, sud reyestrlari, ijro ishlari. Biroq ushbu manbalar E-auksion platformasi bilan real vaqtda integratsiya qilinmagan, natijada advokat katta vaqt sarflab, turli platformalardan qo‘lda ma'lumot yig‘ishga majbur bo‘ladi.

To‘rtinchi muammo — sudgacha nizolarni hal qilish mexanizmining samarasizligi. Elektron savdolar natijalariga e'tiroz bildirish tartibi aniq belgilanmagan. Ishtirokchilar o‘z shikoyatlarini to‘g‘ridan-to‘g‘ri sudga yuborishga majbur bo‘lishadi, bu esa vaqt va moliyaviy resurslarni behuda sarflashga olib keladi. Xorijiy tajribada (AQSh, YI mamlakatlari) bunday sohada maxsus apellyatsion organlar faoliyat yuritadi.

Beshinchi muammo — kiberxavfsizlik va advokat siri masalalari. Elektron muhitda advokat-mijoz munosabatlari alohida himoya choralari talab qiladi. Kiberhujumlar, ma'lumotlar sizib chiqishi, ERI ni o'g'rilash holatlari advokat kasbiy sirining buzilishiga olib kelishi mumkin. Joriy qonunchilik elektron aloqaning maxfiyligini etarlicha himoya qilmaydi.

Oltinchi muammo — sud amaliyotining yagonalashtirilmaganligi. E-auksion savdolari bo'yicha sud qarorlari har xil yondashuvni ko'rsatadi. Bir xil fakt holatida turli sudlar farqli qarorlar chiqaradi, bu esa huquqiy barqarorlikka salbiy ta'sir ko'rsatadi. Oliy sud Plenumining elektron savdolar bo'yicha alohida qarori qabul qilinmagan.

3. Fikriy tahlil va takliflar

Yuqoridagi muammolarni hal qilish uchun quyidagi aniq takliflar tavsiya etiladi:

Birinchi, “Advokatura to'g'risida”gi qonunga 23¹-modda “Advokatning elektron savdolardagi vakolatlari” qo'shilsin. Unda advokatning onlayn platformada qatnashish, elektron hujjatlarga ERI qo'yish, platforma orqali mijozni vakillik qilish huquqlari aniq belgilanadi.

Ikkinchi, Fuqarolik kodeksining 379-moddasiga elektron onlayn-auksionlar haqida alohida qoida kiritilsin, shuningdek 488¹-modda sifatida “Ko'chmas mulkni elektron onlayn-auksion orqali sotish xususiyatlari” kiritilishi zarur.

Uchinchi, Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 12-yanvardagi 18-son qarori bilan tasdiqlangan nizomga ishtirokchi vakili sifatida advokatning qatnashish tartibi, elektron advokat orderining tan olinishi, savdolarga e'tiroz bildirish uchun sudgacha tartibi kiritilishi maqsadga muvofiq.

To'rtinchi, O'zbekiston Respublikasida "Elektron savdolar bo'yicha apellyatsion komissiya" tashkil etilsin. Bu komissiya sudgacha shikoyatlarni ko'rib chiqish, platforma operatorlari faoliyatini nazorat qilish vazifalarini bajaradi.

Beshinchi, "Ko'chmas mulk kadastrisi" va "E-auksion" platformalari o'rtasidagi real vaqtdagi ma'lumotlar almashish tizimi yaratilsin. Bu advokat due diligence jarayonini sezilarli darajada tezlashtiradi va samaradorligini oshiradi.

Oltinchi, O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining "Elektron savdolar bo'yicha nizolarda qonun hujjatlarini qo'llashning ayrim masalalari to'g'risida"gi alohida qarori qabul qilinsin.

Yettinchi, Advokatlar palatasi qoshida "Elektron nizolarni hal qilish markazi" tashkil etilsin hamda advokatlar uchun elektron savdolar sohasida majburiy malaka oshirish kurslari joriy qilinsin.

4. Xulosa

Ko'chmas mulk onlayn savdolarida advokatning huquqiy maqomi bo'yicha O'zbekiston qonunchiligi hali takomillashuvga muhtoj. Amaldagi me'yoriy-huquqiy bazada advokatning raqamli muhitdagi vakolatlari yetarlicha tartibga solinmagan, huquqiy risklarni baholash, nizolarni sudgacha hal qilish,

kiberxavfsizlik kabi masalalar ochiq qolmoqda. Ushbu tezisda taklif etilgan 7 yoʻnalishdagi oʻzgartirishlar qabul qilinsa, bu soha huquqiy munosabatlari yanada barqaror va shaffof boʻladi. Natijada fuqarolar va yuridik shaxslarning ishtirokchi sifatidagi huquqlari ishonchli himoyalanaadi, advokatlik instituti esa raqamli iqtisodiyot sharoitlarida samarali faoliyat yuritish imkoniyatiga ega boʻladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Oʻzbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. — Toshkent: Adolat, 2024. — 379, 380, 479-488-moddalar.
2. Oʻzbekiston Respublikasining “Advokatura toʻgʻrisida”gi Qonuni. 1996-yil 27-dekabr, №349-I // Lex.uz.
3. Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 27-iyuldagi PQ-3149-son qarori // Lex.uz.
4. Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 30-maydagi PQ-263-son qarori // Lex.uz.
5. Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 12-yanvardagi 18-son qarori // Lex.uz.
6. Boboyev H.B. Fuqarolik huquqi: Umumiy qism. — Toshkent: TDYU, 2019.
7. Asyanov Sh.M. Onlayn savdolar huquqiy rejimining oʻziga xos xususiyatlari // Advokat. — 2023. — №4.



8. Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS Regulation) // EUR-Lex.