



## Formulazing a house sale and purchase agreement: domestic and foreign experience

Muattar ALLAYAROVA<sup>1</sup>

Tashkent state university of Law

### ARTICLE INFO

**Article history:**

Received February 2021  
Received in revised form  
28 March 2022  
Accepted 20 April 2022  
Available online  
15 May 2022

**Keywords:**

sale and purchase  
agreement,  
notarization, state  
registration,  
Torrens system,  
extract from the state  
register,  
land register.

### ABSTRACT

Housing needs of citizens are constantly growing due to urbanization, demographic changes and inflation. All activities related with the proper execution of a house sale and purchase agreement, require timely, high-quality and careful actions. This article discusses the procedure and stages of formulazing a house sale and purchase agreement. The article also analyzes domestic and foreign experience in the order and stages of formulazing a house sale and purchase agreement and made a proposal of practical importance.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss4/S-pp520-527>

This is an open access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

## Уй-жой олди-сотди шартномасини расмийлаштириш: миллий ва хорижий тажриба

### АННОТАЦИЯ

**Калит сўзлар:**

олди-сотди шартномаси,  
нотариал  
расмийлаштириш,  
давлат руйхатидан  
ўтказиш,  
Торренс тизими,  
давлат реестридан  
кўчирма,  
ер китоби.

Фуқароларнинг уй-жойга бўлган эҳтиёжлари урбанизация, демографик ўзгаришлар ва инфляция туфайли доимий тарзда ошиб бормоқда. Уй-жой олди-сотди шартномасини тегишли тартибда расмийлаштириш билан боғлиқ барча ҳаракатлар ўз вақтида, сифатли ва эҳтиёткорлик билан ҳаракат қилишни талаб этади. Мазкур мақолада ҳозирги кунда уй-жой расмийлаштиришнинг тартиби ва босқичлари тадқиқ этилган. Шунингдек, мақолада уй-жойни расмийлаштиришнинг тартиби ва босқичлари билан боғлиқ миллий ва хорижий тажриба ҳам таҳлил қилиниб, амалий аҳамиятга эга бўлган таклифлар берилган.

<sup>1</sup> Independent researcher at Tashkent state university of Law. E-mail: [muattar.allayarova@mail.ru](mailto:muattar.allayarova@mail.ru).

# Оформление договора купли-продажи жилья: отечественный и зарубежный опыт

## АННОТАЦИЯ

### Ключевые слова:

договор купли-продажи, нотариальное заверение, государственная регистрация, система Torrens, выписка из госреестра, земельная книга.

В связи с урбанизацией, демографическими изменениями и инфляцией потребности граждан в жилье постоянно растут. Все операции, связанные с надлежащим исполнением договора купли-продажи жилья, требуют своевременных, качественных и внимательных действий. В данной статье рассматриваются порядок и этапы оформления жилья на сегодняшний день.

В ней также проанализирован отечественный и зарубежный опыт, связанный с порядком и этапом оформления жилья и внесено предложения, имеющие практическое значение.

Ҳозирги кунда урбанизациянинг ривожланиши ҳамда демографик ўзгаришлар натижасида уй-жой тасарруф қилишнинг аҳамияти ҳар қачонгидан ҳам муҳим ҳисобланади. Шунингдек, уй-жой нархининг доимий ошиб бориши ҳам фуқароларга уй-жой сотиб олиш учун қўшимча стимул бўлиб хизмат қилмоқда. Уй-жой нархининг баландлиги ҳамда фуқароларда ҳар доим ҳам бундай қийматдаги пулнинг мавжуд бўлмаслиги, уй-жой олди-сотди шартномасини тегишли тартибда расмийлаштириш билан боғлиқ барча ҳаракатларни ўз вақтида, сифатли ва эҳтиёткорлик билан амалга оширишни талаб этади.

Уй-жойни тасарруф этиш бир неча шартномалар асосида амалга оширилиши мумкин. Масалан, ҳада шартномаси ҳамда олди-сотди шартномаси. Амалиётда, асосан, олди-сотди шартномаси асосида уй-жой тасарруф қилинади.

Олди-сотди шартномаси фуқаролик ҳуқуқий муомаланинг асосий турларидан бири сифатида эътироф этилади. Ўтмишда олди-сотди шартномасининг қўлланиш доираси кенг бўлмаган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 479-моддасига мувофиқ, кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасига (кўчмас мулкни сотиш шартномасига) биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа кўчмас мулкни сотиб олувчига мулк қилиб топширишни (ушбу Кодекснинг 83-моддаси) ўз зиммасига олади.

Тарафлар ўртаси турар жой олди-сотди шартномаси ёзма шаклда тузилади ва нотариал тасдиқланиши керак. Шунингдек, кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқининг сотиб олувчига ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 480-моддасида кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шаклига нисбатан қоидалар белгиланган бўлиб, мазкур модданинг 1-қисмига кўра, кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасида мазкур шартнома бўйича сотиб олувчига берилаётган кўчмас мулкни аниқ белгилашга имкон берувчи маълумотлар, шу жумладан, кўчмас мулкнинг муайян ер майдонида жойлашганлигини ёки бошқа бир кўчмас мулкнинг таркибида эканлигини аниқловчи маълумотлар кўрсатилган бўлиши керак.

Ҳ.Р. Раҳмонқуловнинг фикрича, кўчмас мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг мустақил тури ҳисобланади. Шу сабабли унга олди-сотди шартномаси тушунчасини аниқловчи барча белгилар хосдир, яъни мулкнинг ўтиши, икки томонлилик, ҳақ эвазигалик ва консенсуаллик. О.Оқюлов ҳам кўчмас мулкни сотиш шартномасини олди-сотди шартномасини предмети бўйича алоҳида тури эканлигини таъкидлайди.

М.И. Брагинский ва В.В. Витрянскийлар ҳам кўчмас мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг предметиға кўра алоҳида тури эканлигини эътироф этишади.

Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтмагунча сотиб олувчи, ушбу мулк унинг эгалигида бўлишидан ёки ундан фойдаланишидан қатъи назар ушбу мулкни тасарруф этиш ҳуқуқига эга бўлмайди. Бундай ҳаракатларға йўл қўйса, иккинчи тараф олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш учун судда даъво қўзғатиш ҳуқуқига эга.

Кўчмас мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг турларидан бири ҳисобланади. Фуқаролик кодексининг 386-моддасининг 5-қисмиға мувофиқ, кўчмас мулкни сотиш шартномасининг тартиби, унинг тарафларининг ҳуқуқ ва бурчлари 29-бобнинг 7-параграфи билан ҳамда ушбу параграфда назарда тутилган қоидалар етарли бўлмаса, олди-сотди шартномаси тўғрисидаги умумий қоидалар билан белгиланади.

М. Чориевнинг фикрича, кўчмас мулкни сотиш шартномасининг олди-сотди шартнома туриға тааллуқлилиги, авваламбор, унинг пировард мақсадий йўналишининг муайян ҳақ эвазига мол-мулкни мулк қилиб беришға қаратилганлиги билан изоҳланади. Таъкидлаш жоизки, турға хос ана шу жиҳати унга нисбатан олди-сотди тўғрисидаги умумий қоидаларни қўллашни шарт қилиб қўяди.

Х.Т. Азизовнинг фикриға кўра, ушбу шартнома бўйича сотиб олувчида кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи ўзига хос тартибда мураккаб юридик тартиб асосида юзага келади. Юридик таркибнинг биринчи муҳим элементи – кўчмас мулкни сотиш шартномасининг тузилиши ҳисобланади. Кўчмас мулкни сотиш шартномаси айнан тарафлар томонидан битта ҳужжат тарзида имзоланган пайтдан бошлаб кучға киради ва тарафлар учун тегишли ҳуқуқ ва мажбуриятларни вужудға келтиради. Бу шартномани давлат рўйхатидан ўтказиш талаб этилмайди. Бундай тартибдан фақат уй-жой биноларни сотиш шартномаси истисно этилади. Фуқаролик кодексининг 488-моддасиға кўра, уй, квартира, квартиранинг бир қисмини сотиш шартномаси нотариал тартибда тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Баъзан юридик адабиётларда ҳар қандай кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим, деган фикрлар ҳам илгари сурилади.

Илгариги тартибға кўра, уй-жой олди-сотди шартномаси расмийлаштирилган кейин нотариал тартибда тасдиқланган шартномаси ҳудудий Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри ходимларига тақдим қилинар ва кадастр ходимлари томонидан янги мулкдор номиға кадастр ҳужжатлари расмийлаштириллар эди. Мазкур жараённи амалға ошириш учун бир неча кун талаб қилинар эди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан 2018 йил 29 декабрда қабул қилинган “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари

тўғрисида”ги 1060-сон Қарорининг 7-бандига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитасига бир ой муддатда манфаатдор вазирликлар, идоралар ва бошқа ташкилотлар билан биргаликда идоралараро ҳамкорлик ва кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши, шунингдек, улар билан боғлиқ битимлар ҳақидаги ахборот алмашинувининг ахборот-дастурий комплексини ишлаб чиқиши ва 2019 йил 1 февралдан бошлаб жорий этиши белгиланди. Шунингдек, мазкур Қарор билан тасдиқланган “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 71-бандига мувофиқ, 2019 йил 1 сентябрдан бошлаб Тошкент шаҳрида жойлашган кўчмас мулкка, 2020 йил 1 январдан бошлаб эса Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятларда жойлашган кўчмас мулкка нисбатан нотариал ҳаракатлар асосида вужудга келадиган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар ҳақидаги маълумотлар Реестрга фақат нотариус орқали тақдим этилган талабномага асосан ҳуқуқ эгасини ўзгартириш шаклида киритилиши ва Реестрдан кўчирма берилиши белгиланган.

Мазкур норматив-ҳуқуқий ҳужжат кадастр соҳасидаги давлат хизматини кўрсатишни янги босқичга олиб чиқди ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёев томонидан таъкидланган: “Халқ давлат идораларига эмас, балки давлат органлари халқимизга хизмат қилиши керак, – деган ғоянинг амалий ифодаси бўлди. Натижада, уй-жой олди-сотдиси амалга оширилгандан кейин нотариус томонидан расмийлаштирилган олди-сотди шартномаси электрон равишда тегишли кадастр органига юборилади ва 1 кун ичида мулк ҳуқуқи сотиб олувчи номига расмийлаштирилган давлат реестридан кўчирма шакллантирилади ва мазкур кўчирма исталган нотариусдан олиш имконияти яратилди. Мазкур ҳолат давлат хизматидан фойдаланаётган фуқаро-ларга қулайлик яратилишига сабаб бўлди.

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси 185-моддаси иккинчи қисмига асосан, шартнома асосида мол-мулк олувчида мулк ҳуқуқининг вужудга келиш пайтига оид қоидалар назарда тутилган. Унга кўра, агар мол-мулкни бошқа шахсга бериш ҳақидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтказилиши ёки нотариал тасдиқланиши, керак бўлса, мол-мулкни олувчида мулк ҳуқуқи шартнома рўйхатдан ўтказилган ёки тасдиқланган пайтдан бошлаб, шартномани ҳам нотариал тасдиқлаш, ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш зарур бўлганида эса – рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Юқоридаги нормаларни таҳлил қиладиган бўлсак, уй-жой буйича олди-сотди шартномаси расмийлаштирилгандан кейин мазкур шартнома давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт. Чунки сотиб олувчига уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи нотариал тартибда расмийлаштирилган шартнома юқоридаги тартибда давлат рўйхатидан ўтказилгандан кейин вужудга келади. Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқнинг вужудга келишини ва бошқа шахсга ўтишини давлат рўйхатидан ўтказиш юридик шахснинг номини, жисмоний шахснинг фамилияси, исми ва отасининг исмини ва кўчмас мулк объектлари тўғрисидаги бошқа маълумотларни реестрга навбатдаги рақам билан киритиш орқали амалга оширилади.

Ҳозирда кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни расмийлаштириш буйича дунёда бир қатор тизимлар амал қилади. Булардан энг машҳури Торренс тизимидир.



Торренс тизими бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишнинг ўзига хос тизими бўлиб, бунда асосий эътибор кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар, уларнинг ҳақиқий эмаслиги ёки у билан боғлиқ ҳаракатларнинг қонунийлигига эмас, балки кўчмас мулк китобига киритилган ёзувга қаратилади ва давлат томонидан ана шу ёзув тан олинади. Мазкур тизимга XIX асрнинг иккинчи ярмида Буюк Британиянинг Жанубий Австралия провинциясида ипотека муассасасини бошқарган, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш янги тизими тўғрисидаги қонун лойиҳасини тайёрлаган ва уни маҳаллий парламентга киритган сер Роберт Торренс номи берилган. 1858 йилда бу лойиҳа “Real Property Act” қонуни тарзида қабул қилинган. Аксарият ҳолларда мазкур тизимни мавжуд тизимлар орасида энг мукаммали деб ҳисоблайдилар, зеро, кўпгина муаллифлар фикрига кўра, у ҳам кўчмас мулк билан боғлиқ битим иштирокчиларининг, ҳам учинчи шахсларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишни мумкин қадар тўла кафолатлайди. Адабиётларда қайд этиб ўтилганидек, давлат органи томонидан киритиб қўйилган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги ёзувнинг афзаллиги шундаки, у мутлақ кучга эга бўлади.

Торренс тизими бўйича кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олувчи бош орган кўчмас мулкка бўлган титулларни (ҳуқуқларни) текшириш борасида кенг ваколатларга эга бўлади. Аммо ёзув киритилган ва ҳуқуқ аттестати берилган пайтдан эътиборан кўчмас мулкнинг муомалада бўлиши содда тус олади. Китобдаги ёзувни ҳар қандай ўзгартириш ваколатли шахснинг бир томонлама ҳукми асосида амалга оширилади. Ариза ваколатли шахс, гувоҳ томонидан имзоланади ва оммавий тартибда (судьялар, нотариуслар, маъмурий органлар, консуллар ва ҳ.к. томонидан) тасдиқланади. Ариза ҳуқуқ аттестати билан бирга тегишли рўйхатга олувчи органга юборилади ва бу ерда ҳуқуқ ҳақидаги ёзувни китоб ва аттестатга киритиб қўйиш амалга оширилади. Мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганда янги ҳуқуқ аттестати берилади.

Торренс тизимининг ипотека тизимига ўхшаш томони шундаки, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ иккала тизимда ҳам у рўйхатга олинган пайтдан бошлаб ўтади, уларнинг бир-биридан фарқи эса рўйхатдан ўтказиш мажбурий эмаслиги билан белгиланади. Бундай рўйхатдан ўтказиш фақат ҳуқуқ эгаларининг хоҳишига кўра амалга оширилади. Мазкур тизим бўйича кўчмас мулкка чекланмаган мулк ҳуқуқи билан эгалик қилувчи шахс ўзида бундай ҳуқуқ мавжудлигини тасдиқловчи гувоҳномани шу мақсад учун мўлжалланган мансабдор шахсдан қонунда белгиланган тартиб-таомилларга мувофиқ олиши лозим. Кўчмас мулк сотилаётганда, сотувчи муҳр босиб тасдиқланган ҳужжатни ва ўз ҳуқуқини тасдиқловчи гувоҳномани ҳуқуқ берилаётган шахсга тақдим этиши лозим, сўнгги зикр этилган шахс эса муҳр босиб тасдиқланган ҳужжат ва гувоҳномани тегишли мансабдор шахсга топширади ва янги гувоҳнома олади. Мол-мулк билан боғлиқ барча ҳуқуқлар, ушлаб туришлар ва унга юкланган мажбуриятлар гувоҳномада қайд этилиши лозим.

Ўзбекистонда ҳам кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказишда Торренс тизимига ўтишга бўлган интилишни кузатиш мумкин. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 7 январдаги 1-сон “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш тўғрисида” Қарори кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у

ҳақида тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини назарда тутар эди. Бундан фарқли равишда, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 29 декабрдаги 1060-сон “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Қарорида битимлар эмас, фақат ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби белгиланди. Илгари тартибга кўра, амалга оширилган кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар тўғрисида нотариал идоралар томонидан, битим расмийлаштирилгандан сўнг икки кун мобайнида Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитасининг ҳудудий органларига ахборот тақдим этилар эди. Бундан ташқари, 2014 йил 7 январдаги 1-сон Қарорнинг 1-илоvasи ҳисобланган Низом “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақида тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида” деб номланар эди.

Амалдаги Низом 2018 йил 29 декабрдаги 1060-сон Қарор билан тасдиқланган бўлиб, “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида” деб номланади ва унда асосий эътибор кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказишни назарда тутди.

Германияда ҳам уй-жойни тасарруф этиш учун нотариал тартибда тасдиқланган олди-сотдиси расмийлаштирилади ва уй-жойга бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб этилади.

Германия Гражданлик тузукларининг 873-874-§га мувофиқ, кўчмас мол-мулкка нисбатан ҳар қандай ашёвий ҳуқуқ ер китобига ўзгартириш киритилмасдан вужудга келиши ёки тугатилиши мумкин эмас. Мансабдор шахс тегишли судда ер ёзуви тўғрисида мурожаат этаётган шахснинг ҳуқуқини текширади. Китобга киритилган ёзувлар унга ўзгартиш ҳамда тузатишлар киритилгунига қадар ҳақиқий ҳисобланади.

Хорижий фуқаролар Германия ҳудудида ҳам кўчмас мулкни сотиб олиш ҳуқуқига эгадирлар. Германияда кўчмас мулкни сотиб олиш тартиби Германия Фуқаролик тузуклари билан тартибга солинади.

Мулкни сотиб олиш тартиби қуйидаги босқичлардан иборат:

- 1) нотариал идорада олди-сотди шартномасини имзолаш;
- 2) шартнома бўйича тўловни амалга ошириш;
- 3) маҳаллий давлат ҳокимият органларининг розилигини олиш;
- 4) янги мулк эгасининг номини ер китобига киритиш.

Германия Фуқаролик Кодексига биноан кўчмас мулкни сотиш ва сотиб олиш битимларини нотариал расмийлаштириш мажбурийдир. Харидор нотариусни танлаш ҳуқуқига эга. Германияда нотариус фақат расман шартнома тузмасдан, балки:

1. Сотувчи ва харидорга битим тузиш билан боғлиқ барча таваккалчиликни тушунтиради.
2. Германиянинг барча ҳуқуқий нормаларини ҳисобга олган ҳолда шартнома тузади.
3. Зарур сўров ва хабарларни бўлим ва ташкилотларга юборади.

Германияда жойлашган кўчмас мулкни сотиб олиш учун чет элликлар мамлакат ҳудудида қонуний равишда яшаётган бўлиши, шунингдек, яна қуйидагилар уларга керак бўлади:

1. Шахсини тасдиқловчи ҳужжат талаб қилинади.
2. Тўлов қобилиятининг исботловчи ҳужжат.
3. Юридик шахслар учун молиявий аҳволини тасдиқловчи гувоҳнома.
4. Рўйхатга олиш ҳужжатларини тегишли давлат қонунларига мувофиқ тасдиқланган таржимаси.

Хулоса ўрнида шуни айтиш мумкинки, уй-жой олди-сотди шартномасини расмийлаштириш буйича миллий ва хорижий тажрибани таҳлил қилиб, қуйидаги хулосаларга келдик:

**биринчидан**, кўчмас мулкни сотиш шартномаси олди-сотди шартномасининг мустақил тури ҳисобланиб, унга олди-сотди шартномаси тушунчасини аниқловчи барча белгилар хосдир, яъни мулкнинг ўтиши, икки томонлилик, ҳақ эвазигалик ва консенсуаллик;

**иккинчидан**, тарафлар ўртаси турар жой олди-сотди шартномаси ёзма шаклда тузилади ва нотариал тасдиқланиши керак, шунингдек, кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқининг сотиб олувчига ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим;

**учинчидан**, ҳозирги кунда уй-жой олди-сотди шартномаси расмийлаштирилгандан кейин нотариал тартибда тасдиқланган шартномаси тегишли электрон тизим орқали ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри органига электрон тарзда юборилади ва янги мулкдорнинг ҳуқуқларини тасдиқловчи давлат реестридан кўчирма атиги 1 кун ичида шакллантирилади, шунингдек, сотиб олувчи томонидан мазкур кўчирма исталган нотариусдан олиш имконияти яратилди;

**тўртинчидан**, кўпгина олимлар Торренс тизимини мавжуд тизимлар орасида энг мукаммали деб ҳисоблайдилар, зеро, кўпгина муаллифлар фикрига кўра, у ҳам кўчмас мулк билан боғлиқ битим иштирокчиларининг, ҳам учинчи шахсларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишни мумкин қадар тўла қафолатлайди.

Шу билан бирга, Германиядаги олди-сотди шартномаси бўйича нотариусни сотиб олувчи танлаш ҳуқуқини Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунчилигига татбиқ этиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Чунки уй-жойни расмийлаштиришда катта таваккалчилик сотиб олувчида бўлади ва ушбу таклифнинг жорий қилиниши мазкур жараённинг ўзаро ишончли ўтишини таъминлайди.

### **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:**

1. Sh.M. Mirziyoyev. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta'minlash – yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. – T.: O'zbekiston. 2017. – B. 4.
2. Fuqarolik huquqi. Ikkinchi qism. (ushbu bob muallifi O. Oqyulov). – Toshkent: Ilm-Ziyo. 2008. – B. 6.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч.2. – М.: Статут, 2007. – С. 196.
4. Rahmonqulov X.R. Oldi-sotdi shartnomasi. – Toshkent: Adolat, 2000. – B. 128.
5. Choriyev M. Ko'chmas mulkni sotish shartnomasining ayrim jihatlari // Bozor iqtisodiyoti sharoitida savdo munosabatlarini huquqiy ta'minlash muammolari: ilmiy-amaliy konferensiya materiallari. – Toshkent: TDYU, 2004. – B. 221.
6. Rahmonqulov H., Ro'zinazarov Sh., Oqyulov O. va boshqalar. Xususiy mulk obyektlarining huquqiy maqomi. – Toshkent. 2007. – B. 83.
7. Rahmonqulov X.R. Oldi-sotdi shartnomasi. – Toshkent.: Adolat, 2000. – B. 6.

8. Чудных В.В, Абакумов Р.Г. Особенности правового регулирования операций с земельными участками в Германии // Международный научный журнал «инновационная наука». 2017. – №03-2. – С. 155–157.

9. <http://interlaws.ru/zemelnoe-pravo-germanii>.