

УДК: 332.8
ORCID ID:0009-0004-2124-1687

Мирзарахманов Ф.С.
Стажер-исследователь
Центра исследований
проблем приватизации и управления
государственными активами
Шакирова Н. А.
ТГЭУ,
Кафедра Иктисодий статистика,
PhD, доцент

**ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ В
ОБЛАСТИ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПУТИ ИХ
РЕШЕНИЯ.**

Аннотация

Предлагается ввести Единую цифровую платформу недвижимости (ЕЦПН), где каждое объявление и сделка получают машино-читаемый паспорт и автоматически передаются в Государственный реестр и Узстат. Такая цепочка блокирует операции без договора, уменьшает долю «чёрных» маклеров и даёт государству полную статистику в данной области.

Ключевые слова: риэлторская деятельность, чёрные маклеры, единая цифровая платформа, паспорт сделки, национальная статистика, прозрачность.

UDC: 332.8
ORCID ID:0009-0004-2124-1687

Mirzarakhmanov F.S.
Research Intern
Research Center for Issues of Privatization and State Asset Management
Shakirova N. A.
Tashkent State University of Economics
Department of Economic Statistics
PhD, Associate Professor

**PROBLEMS IN THE COMPILATION OF STATISTICAL DATA IN
REAL ESTATE BROKERAGE AND WAYS TO ADDRESS THEM**

Abstract

A Unified Digital Real-Estate Platform (UDREP) is proposed, assigning a machine-readable passport to every listing and transaction and forwarding the data automatically to the State Registry and the National Statistics Committee. This end-to-end chain blocks deals without service contracts, reduces the share of shadow brokers, and provides the government with complete statistics for the sector.

Keywords: real-estate brokerage, shadow brokers, unified digital platform, transaction passport, national statistics, transparency.

Рынок недвижимости Узбекистана за последнее десятилетие — особенно в крупных городах — превратился в одну из ключевых площадок для вложения капитала, работы строительного бизнеса и реализации жизненных целей граждан. Но чем динамичнее растут объёмы строительства, цены и интерес инвесторов, тем явственнее проявляется структурная слабость. Государство, профессиональное сообщество и сами потребители плохо представляют себе реальные потоки внутри отрасли. Формально риэлторские услуги регулируются Законом Республики Узбекистан «О риэлторской деятельности» от 22 декабря 2010 года, однако этот нормативный акт очерчивает только общие права и обязанности сторон, не устанавливая, как именно фиксировать каждую сделку, что считать минимальным составом сведений и каким образом эти сведения должны попадать в руки регулятора[1]. Пока существовала обязательная лицензия, контрольные отметки хоть и с задержкой, но поступали в ведомственный реестр. По оценкам экспертов, к середине 2017 года свыше 70 % сделок проходили без какого-либо оформленного договора с риэлтором и это при действующем лицензировании, что свидетельствует о том, что даже в этот период фиксация посреднических услуг оставалась формальностью, а после отмены лицензирования и вовсе исчез последний барьер [2].

Главную роль в «теневом» обороте играют так называемые чёрные маклеры. Их бизнес-модель проста, разместить объект на популярной доске объявлений, не раскрывая статус посредника, найти покупателя, сопроводить стороны к нотариусу, подождать оформления и получить комиссию наличными. Никаких договоров на оказание услуги, никаких фиксированных прайс-листов и, разумеется, никаких налоговых отчислений. Одному продавцу маклер может объяснить, что посредник в записи не нужен, потому что «так дешевле», другому — что «всё оформят в нотариате», третьему — что «бумаги только усложнят сделку». Налоговая служба не видит движения денег так как наличные легко растворяются среди бытовых расходов, либо проходят через личные переводы, которые распознаются банками как обыкновенные peer-to-peer операции. В результате ни регулятор, ни банк, ни даже участники рынка не представляют, каков реальный объём комиссий, за

какие именно услуги они взимаются, какую долю сделки составляет ипотека, сколько времени объект фактически ищет покупателя. Оценочные данные строятся на опросах и фрагментарных наблюдениях, так к примеру, одни медиа называют двадцать, другие сорок, а третьи семьдесят процентов «теневых» сектора — проверить такие цифры невозможно.

Отсутствие прозрачности бьёт сразу по нескольким направлениям.

Во-первых, государство теряет налоги, а значит — финансирование социальных программ и инфраструктурных проектов.

Во-вторых, банки и институты развития не могут корректно рассчитывать риск ипотечных портфелей. Они видят стоимость залога, но не знают, сколько скрытых комиссий уплачено наличными и насколько эта нагрузка увеличивает долговое бремя домохозяйств.

В-третьих, статистические органы публикуют усреднённые показатели, которые ориентируются на регистрационные цены в нотариате, эти цены часто занижены, потому что часть оплаты проводится наличными.

Всё вместе приводит к тому, что градостроительные планы, программы развития общественного транспорта и жилищные субсидии строятся на неточных предпосылках. Инвестиционные решения девелоперов принимаются почти «вслепую», оценка спроса и средней экспозиции объекта базируется на собственной базе звонков, а не на системных данных. Наконец, рядовой гражданин, купив квартиру через такого маклера, рискует как минимум переплатить скрытую комиссию, а в худшем случае — получить обременённый долгами объект.

Для того чтобы исправить ситуацию, одного ужесточения наказаний мало, так как, теневой посредник легко переедет в мессенджеры и будет находить клиентов по «сарафанному радио». Необходима инфраструктура, которая сделает прозрачный путь удобнее и дешевле, чем обходной. Такую роль должна сыграть Единая цифровая платформа недвижимости (ЕЦПН). Она строится не как ещё один сайт объявлений, а как техническая шина, через которую проходит любой объект, публикуемый в интернете, и любая сделка, завершаемая у нотариуса.

Принцип работы выглядит так. Любая рекламная площадка — будь то большой портал, мелкая доска или мобильное приложение — прежде чем вывести объявление в каталог, обращается к ЕЦПН через открытый интерфейс. Она отправляет минимальный паспорт объекта, кадастровый номер, точный адрес, тип недвижимости, стартовую цену, данные собственника и, при наличии, идентификатор посредника. Платформа сверяет кадастровый номер с реестром, формирует контрольный хэш и присваивает объекту глобальный идентификатор. Если ответ не пришёл или номер отклонён, карточка не публикуется. В итоге даже маклер «в тени», пытающийся спрятать своё участие, вынужден инициировать паспорт,

потому что иначе он просто не получит доступ к аудитории покупателей. На этом первом шаге в системе уже появляется цифровой след, объявление с базовыми характеристиками сохраняется как черновик, и Национальный комитет Республики Узбекистан по статистике (далее - Узстат) получает первую точку учёта спроса и предложения.

Пока продавец ведёт переговоры, меняет цену или приостанавливает показ, его действия автоматически отражаются в паспорте, рекламная площадка по тому же API отправляет обновлённые поля. Покупатель видит не только объявление, но и маркеры доверия, такие как, «Кадастровый номер подтверждён», «Ипотека допустима», «Посредник указан». Идёт первая отсекающая воронка объекты без идентификатора или с ошибочным кадастровым номером попросту исчезают из видимой части рынка.

Как только стороны готовы подписать договор, нотариус или посредник авторизуется в ЕЦПН по электронной подписи и переводит паспорт в состояние «предварительная сделка». Система требует вложить pdf-скан или xml-файл договора на оказание риэлторской услуги — если посредник участвует — и реквизиты основного договора купли-продажи. Без этих вложений запись невозможно провести дальше. Таким образом стороны, которым маклер предлагал «сэкономить на бумагах», сталкиваются с цифровым стоп-знаком, без договора нотариальная программа не примет паспорт и не зарегистрирует переход права. Выгода скрыть посредника становится призрачной: экономия на одном документе оборачивается полной невозможностью оформить сделку.

После подписания основного договора ЕЦПН автоматически дополняет запись итоговой ценой, валютой расчёта, суммой комиссии и отметкой об ипотеке. Запись получает неизменяемый штамп-хэш и сразу же передаётся в Государственный реестр сделок. Пока нотариальное программное обеспечение не увидит в базе этот идентификатор, оно не завершит регистрацию. Банк, прежде чем выдать ипотеку, точно так же проверит ID и подтянет параметры залога. Кадастровая служба запретит изменение прав без того же цифрового ключа. Фактически любая официальная точка в цепочке работает по принципу «нет ID — нет процедуры».

Всё это происходит под контролем трёх уровней валидации. Сначала схема JSON-паспорта отбрасывает записи с пустыми полями или неправильными кодами услуг. Затем логический слой сверяет кадастровый номер и таким образом становится невозможно зарегистрировать две активные сделки на одну и ту же квартиру. Наконец, поведенческий алгоритм проверяет реалистичность цены и площади и если квартира в спальном районе Ташкента вдруг продаётся вдвое дешевле любого аналога, запись автоматически ставится на приоритетную проверку специалиста.

Часть сделок до разъяснений приостанавливается, стороны сразу видят статус «на проверке» и могут оперативно загрузить запрошенные документы.

Особенность ЕЦПН в том, что она сохраняет не только удачные, но и несостоявшиеся продажи. Когда собственник снимает объявление или возвращает его в черновики, паспорт объекта получает отметку «снято». Такие записи поступают в хранилище Узстата с флагом «несостоявшаяся сделка» и позволяют рассчитывать показатель реального спроса и по ним будет видно, сколько лотов ушло без договора и сколько времени в среднем объект провисел до снятия. В результате комитет статистики начинает видеть две картины, это то, что реально продаётся, и что не нашло покупателя, — а значит, может точнее прогнозировать баланс рынка.

Поток данных в Узстат идёт непрерывно, но публикуется агрегировано. Раз в квартал ведомство выкладывает файлы в которых отображается общее число сделок за период, медианную цену квадратного метра по районам, долю ипотечных продаж, сумму комиссий, распределение по видам услуг. Отдельный набор посвящён «несостоявшимся» лотам и среднему времени экспозиции. Всё это выходит одновременно с открытым кодом расчёта индексов и любой исследователь, журналист или студент может скачать данные, запустить скрипт и убедиться, что итоговые цифры воспроизводятся. Такой уровень прозрачности сам по себе повышает доверие пользователей рынка.

Важнейшим элементом является экономика стимулов. Риэлторские организации и риэлторы индивидуальные предприниматели которые аккуратно и своевременно закрывают паспорта, получают пониженный коэффициент налогового риска — налоговая служба видит, что компания передаёт государству все сведения, и реже инициирует проверки. Страховые организации предоставляют им скидку на полис профессиональной ответственности. Рекламные площадки — гарантированное место в верхних топах выдачи объявлений, так как, качественный продавец с меньшим риском конфликтов выгоден всем игрокам. Нарушители получают обратную картину: каждое объявление, выкладываемое без идентификатора или с неверным кадастровым номером, блокируется, а счёт компании попадает в «серый список» банков. Если система видит, что покупатель перевёл крупную сумму на карту лица, не упомянутого в паспорте, сделка получает метку «возможная скрытая комиссия» и автоматически добавляется в выборку налоговой проверки. Хранить деньги «под матрасом» становится куда опаснее, чем работать легально.

Чтобы перевод в новый режим прошёл без коллапсов, предусмотрен полугодовой переходный период. В это время ЕЦПН работает как «песочница», все ошибки фиксируются, но не штрафуются, а профессиональные участники рынка недвижимости получают отчёты с

перечнем недочётов. Через шесть месяцев включается публичный рейтинг, пользователи порталов видят долю подтверждённых сделок у каждого профессионального участника. Ещё через полгода санкции за обход платформы вступают в силу полностью. Таким образом рынок имеет время адаптироваться, риэлторские организации и риэлторы индивидуальные предприниматели смогут переписать внутренние CRM, рекламные площадки организуют подключение API, нотариусы и банки обновят модули своих платформ. За год отрасль пройдет «мягкую посадку» в новую систему.

В результате государство получает достоверную картину почти в реальном времени, статистика показывает не только количество завершённых сделок, но и структуру комиссий, реальную ипотечную нагрузку, динамику цен с учётом всех корректировок. Добросовестные профессиональные участники выигрывают дважды, они избавляются от демпинга «чёрных» маклеров и получают прямые финансовые бонусы. Банки точно понимают, сколько средств уходит на комиссии и какие кварталы перегреты. Городские власти планируют дороги, школы и больницы, видя фактическую плотность сделок, а не только зарегистрированные права. И, наконец, обычные граждане получают простой чек-лист, объект подтверждён кадастром, посредник задекларирован, договор загружен, цена в рынке — значит, риски минимальны. Работать по-белому становится проще, дешевле и безопаснее, чем искать пути обхода.

Таким образом, запуск Единой цифровой платформы недвижимости, встроенной во все рекламные площадки и нотариально-банковскую цепочку, формирует замкнутый контур «объявление → паспорт объекта → паспорт сделки → государственный реестр → статистика Узстата». Этот контур вытесняет теневых посредников, возвращает налоговые поступления в бюджет, даёт банкам прозрачность кредитных рисков, органам планирования — точную картину спроса и плотности застройки, а гражданам — гарантированную защиту от скрытых комиссий и обременённых объектов. Прозрачность становится экономически выгоднее, чем работа «втемную», и рынок недвижимости получает устойчивую, управляемую основу для дальнейшего роста.

Используемая литература

1. В Узбекистане предлагают создать спецкомиссию по борьбе с «чёрными маклерами» [Электронный ресурс] // Podrobno.uz. URL: <https://podrobno.uz/cat/obchestvo/v-uzbekistane-predlagayut-sozdat-spetskomissiyu-po-borbe-s-chernymi-maklerami/>

2. Закон Республики Узбекистан «О риэлторской деятельности» от 22.12.2010 г. № ЗРУ-269 (ред. от 15.11.2019) [Электронный ресурс] // LEX.uz. URL: <https://lex.uz/ru/docs/1714039?ONDATE=15.11.2019>