

ILM FAN XABARNOMASI

Ilmiy elektron jurnali

RENTA SHARTNOMASI

Termiz davlat universiteti Yuridik fakulteti talabasi

Xursanova Zarina Anvarovna

Termiz davlat universiteti "Jinoyat huquqi va fuqarolik protsessi" kafedrasida o'qituvchisi

Allayarova Muattar Chariyarovna

Annotatsiya. Ushbu maqolada ijara oldi-sotdi masalarida anchagina ma'lum va mashhur bo'lgan renta shartnomasi haqida atroflicha bayon qilinadi. Shu bilan birgalikda maqolada renta shartnomasi bo'yicha O'zbekiston va Germaniya qonunchiligi asos qilinadi.

Kalit so'zlar: renta, shartnoma, ijara tomonlari, doimiy renta, umrbod renta, ijara haqqi, Fuqarolik Kodeksi va h.k.

Renta shartnomasi, bir necha shaxslar yoki tashkilotlar orasidagi birinchi tomon va ikkinchi tomon o'rtasida tuzilgan hujjatdir. Uning asosiy maqsadi, birinchi tomonning belgilangan muddat davomida va ikkinchi tomonga to'lov mukofotini to'lashni ta'minlashdir. Shartnomalar mamlakatdagi qonunlar asosida tuziladi. Shu sababli, har bir renta shartnomasining tartib va shartlari o'zgarishi mumkin. Renta shartnomasining asosiy bo'limlari, faoliyati tartibga solinayotgan xarakteristikalar, to'lov shartlari, muddati va ikkinchi tomondan talab qilingan boshqa shartlar o'rniga keladi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 32-bobi aynan Renta shartnomasi haqida bo'lib, u yerda aynan ushbu shartnomaning talablari, majburiyatlari va turlari haqida yo'riqnomaga keltirilib o'f tilman. Renta shartnomasi xorij tajribasida "agreement contract" – ya'ni kelishuv shartnomasi deb ham yuritiladi. Shuningdek, Renta so'zi inglizcha "rent" – "ijara" degan ma'noni bildirib, bu jumla ba'zi manbalarda ijara shartnomasi shaklida ham uchraydi. Ijara shartnomasi uy egasi va ijarachi o'rtasidagi rasmiy, qonuniy kuchga ega shartnomadir. U ijara muddati davomida har ikki tomonning huquqlari, majburiyatlari va mas'uliyatini belgilaydi. Ushbu shartnoma nizolarni hal qilish va ikkala tomonning manfaatlarini himoya qilish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Shartnomada ijara muddati va uni uzaytirish yoki bekor qilish mumkinligi batafsil ko'rsatilgan. Bundan tashqari, unda ijara narxlarini o'zgartirish bo'yicha ko'rsatmalar mavjud. Bu yuzaga kelishi mumkin bo'lgan tushunmovchilik yoki nizolarning oldini oladi. Shartnoma shuningdek, garov depozitlari, kechiktirilgan to'lovlar yoki muddatidan oldin tugatish uchun to'lovlar, sublizing va turar joy chegaralarini belgilaydi. Bu har ikki tomonni ham potentsial moliyaviy xavflardan yoki buzilishlardan himoya qiladi. Shuni ta'kidlash kerakki, renta shartnomasi qonunlari joylashuvga qarab farq qiladi¹.

Renta shartnomalari mulkni ijaraga berish va undan foyda olish uchun zarurdir. Ular uy egalari va ijarachilar o'rtasida majburiy shartnomalar sifatida ishlaydi va ijara shartlarini aniq

belgilaydi. Ushbu shartnomalar har ikki tomon uchun ham ularning huquq va majburiyatlari aniqligini ta'minlash uchun juda muhimdir. Shartnomada ijara muddati, ijara va to'lov qoidalari, texnik xizmat ko'rsatish majburiyatlari va mulkiy zararni qanday hal qilish kerakligi ko'rsatilgan. Shuningdek, u yashash chegaralari, uy hayvonlari siyosati, uy egasining kirish huquqi va noqonuniy yoki buzuvchi xatti-harakatlarni taqiqlaydi. Ushbu qarama-qarshiliklarni tushunib, biz har bir shartnoma turining nuanslarini² ko'rib chiqishimiz va ijara shartnomasini tuzishda asosli qarorlar qabul qilishimiz mumkin. Ijara shartnomasi uy egasi va ijarachi shartnomasining muddati va moslashuvchanligini hal qilishda muhim ahamiyatga ega. U ijara muddatini nazorat qiluvchi qoidalar va shartlarni belgilaydi. Bunga boshlanish va tugash sanalari, shuningdek, muddatidan oldin tugatish yoki yangilash imkoniyatlari kiradi. Shuningdek, u ijara muddatini uzaytirish yoki o'zgartirish uchun ruxsat etilgan vaqtlar miqdorini ko'rsatadi.

Muddati va moslashuvchanligidan tashqari, ijara shartnomasida boshqa muhim tafsilotlar ham bo'lishi kerak. Bular jalb qilingan shaxslar (uy egasi va ijarachi), ijara narxi va to'lov shartlari, garovga qo'yiladigan talablar, texnik xizmat ko'rsatish majburiyatlari, yashash va sublizing bo'yicha cheklovlar, uy egasining kirish huquqi, noqonuniy faoliyat yoki buzuvchi xatti-harakatlarni taqiqlash va boshqalar. tegishli qoidalardir. Mahalliy qonunlar va qoidalarga rioya qilish uchun ijara va renta shartnomalari bo'yicha advokat bilan maslahatlashish ancha foydali. Yuridik mutaxassis bilan maslahatlashish uy egasiga ham, ijarachiga ham o'z huquq va majburiyatlarini tushunishga yordam beradi. Ba'zida uy egalari qat'iy mulk qoidalarini o'rnatadilar va ijarachilarning moddiy ahvollarini va ehtiyojlari haqida o'ylamasdan ijara haqini o'zgartiradilar³. Bu turar-joy diktaturasiga⁴ olib kelishi mumkin. Uy egalari uyg'un yashash muhitini yaratish uchun o'zlarining roli va ijarachilarning huquqlari o'rtasida muvozanatni topishlari kerak. Shartnomani imzolashdan oldin uy egalari va ijarachilar uchun ushbu mulk qoidalarini va mumkin bo'lgan ijara o'zgarishlarini tushunishlari va kelishib olishlari juda muhimdir. Ushbu qoidalarni buzish huquqiy oqibatlariga yoki nizolarga olib kelishi mumkin⁵.

Ijara shartnomalari, jumladan, asosiy shartlar haqida gap ketganda, hal qiluvchi ahamiyatga ega. Kiritilgan asosiy komponentlarni tushunib, uy egalari ham, ijarachilar ham aniq va o'zaro manfaatli kelishuvni ta'minlashi mumkin. Ijara miqdori va to'lov shartlari uy egalari va ijarachilar uchun juda muhimdir. Shartnomadagi shartlar quyidagilarni o'z ichiga olishi kerak:

- Oylik ijara
- Muddati
- Qabul qilingan to'lov usullari
- Kechiktirilgan to'lov jarimalari
- To'lovlar

Bu ikkala tomonning moliyaviy majburiyatlarini tushunishga yordam beradi. Ijara va to'lov shartlari joylashuv, mulk turi va bozor sharoitlari kabi omillarga qarab farq qilishi mumkin. Uy

egalari shartnoma shartlarini belgilayotganda qonunlar va qoidalarga rioya qilishlari kerak, ijarachilar esa imzo qo'yishdan oldin shartnoma shartlarini diqqat bilan ko'rib chiqishlari kerak. Shartnomada ijara haqi va to'lovlar bo'yicha aniq va tushunarli meyorlarni kiritish maqsadga muvofiqdir. Be esa nizolarni oldini oladi, har ikki tomonning moliyaviy majburiyatlarini bajarishini ba shaffoflikni ta'minlaydi. Ijara shartnomasidagi texnik xizmat ko'rsatish majburiyatlari uy egasi va ijarachining mulkni saqlash va ta'mirlash masalasidagi majburiyatlarini anglatadi.

Renta shartnomasining Fuqarolik Kodeksidagi bandlariga ko'ra 2 turi mavjuddir: doimiy renta va umrbod renta. Xususan, 518-moddasiga binonan doimiy renta oluvchi bu - faqat fuqarolar va notijorat tashkilotlari bo'lishlari mumkin, basharti, bu hol qonunga zid kelmasa va ularning faoliyat maqsadiga mos bo'lsa deb ta'kidlangan. Agar shartnomadan boshqacha hol anglashilmasa, doimiy renta shartnomasi bo'yicha renta oluvchining huquqlari ushbu moddaning birinchi qismida ko'rsatilgan shaxslarga talabdan voz kechish yo'li bilan topshirilishi va vorislik bo'yicha yoki yuridik shaxslar qayta tashkil qilinganda boshqa shaxslarga o'tishi mumkin, deyiladi. Kodeksning 525-moddasiga ko'ra esa umrbod renta mulkini renta to'lash sharti bilan topshirayotgan fuqaro hayot bo'lgan davrga yoki u ko'rsatgan boshqa fuqaro hayot bo'lgan davrga belgilanishi mumkin. Umrbod rentani bir necha fuqaro foydasiga belgilashga yo'l qo'yiladi hamda renta olish huquqida ularning ulushlari teng deb hisoblanadi. Agarda renta oluvchilarning biri vafot etgan taqdirda uning renta olish huquqidagi ulushi undan keyin hayot bo'lgan renta oluvchilarga o'tadi, oxirgi renta oluvchi vafot etgan taqdirda renta to'lash majburiyati bekor bo'ladi. Shartnoma tuzilgan paytgacha vafot etgan fuqaro foydasiga umrbod renta belgilaydigan shartnoma o'z-o'zidan haqiqiy emas deb hisoblanadi.

Yuqorida ta'kidlab o'tilgan huquqiy belgilar va boshqa xususiyatlariga qarab renta shartnomasini boshqa oldi-sotdi, hadya, mulk ijarasi shartnomalaridan o'xshash va farqli jihatlarini ko'rsatib o'tish mumkin.

Birinchidan, oldi-sotdi, hadya shartnomalari kabi mulkni tasarruf etish huquqi renta shartnomasida renta to'lovchiga o'tsa-da, bu huquq renta oluvchi bilan bog'liq bo'ladi.

Ikkinchidan, oldi-sotdi, mulk ijarasi va renta shartnomalari har doim haq baravariga tuziladigan shartnomalardir. Hadya shartnomasi esa har doim tekinga tuziladi.

Uchinchidan, oldi-sotdi, ijara, hadya shartnomalari predmetlariga qarab og'zaki, yozma, notarial tasdiqlangan va davlat ro'yxatidan o'tkaziladigan shaklda tuzilsa, renta shartnomasining shakli har doim notarial tasdiqlanishi, ko'chmas mol-mulkni renta to'lash sharti bilan boshqa shaxsga berishni nazarda tutadigan shartnoma esa bundan tashqari davlat ro'yxatidan ham o'tkazilishi lozim.

To'rtinchidan, oldi-sotdi, ijara, hadya shartnomalari konsensual xarakterli shartnomalar bo'lsa, renta shartnomasi real harakterga ega.

Beshinchidan, oldi-sotdi, ijara munosabatlari ishtirokchilarining huquq va majburiyatlarining taqsimlanishiga qarab ikki tomonlama shartnomalar turiga mansub bo'lsa, renta va hadya shartnomalarining o'xshash jihati, ushbu shartnomalar bir tomonlama shartnomalar turkumiga kiradi.

Oltinchidan, renta shartnomasi asosida paydo bo'lgan munosabatlar uzoq, muddatli, «barqaror», ishonchlilik xususiyatlarini o'z ichiga oladi. Bu holat shartnoma predmetiga qarab oldi-sotdi, ijara shartnomalarida ham ko'zga tashlanishi mumkin. Lekin ko'p hollarda oldi-

sotdi va ijara munosabatlari bir martalik xarakterini o'zida saqlab turadi va tovar almashinuvida ularning ekvivalentligiga asoslanadi.

Yettinchidan, renta shartnomasida renta to'lov miqdori mulkning asl narxidan oshib yoki kamayib ketishi mumkin. Shuning uchun renta shartnomasi tuzishda tomonlar ushbu holatlarni ko'zda tutishgan va kelishib olishgan bo'lishlari shart. Renta shartnomasidan farq qilib, oldi-sotdi shartnomasida mulkning umumiy qiymati shu mol-mulk mutanosib ravishda belgilanadi. Ijara shartnomasida haqni mol-mulkning umumiy qiymati uchun emas, mulkdan foydalanganlik uchun to'lash nazarda tutiladi.⁶ Shu jihatlari bilan biz renta shartnomasini boshqa shartnomalarda ajratib olishimiz mumkin.

Renta va ijara shartnomalari haqida yanada chuqurroq tasavvurga ega bo'lishimiz uchun Germaniya tajribasida Renta shartnomasining huquqiy tabiati haqida to'xtalib o'tamiz.

Germaniya Fuqarolik Kodeksi (Bürgerliches Gesetzbuch yoki BGB) uy-joy ijarasi shartnomalari qoidalarini belgilaydi. BGBga ko'ra, ijara shartnomalari ijarachiga foyda keltirishi va uy egalriga ustunlik bermasligi kerak. Ijara shartnomalari vaziyatga qarab har xil ko'rinishi mumkin. Germaniyadagi asosiy variantlar:

- ✓ Ochiq muddatli lizing: Nomidan ko'rinib turibdiki, ochiq muddatli ijara shartnomasining tugash sanasi yo'q. Fuqaro xohlagan qavatda qolishi mumkin. Boshqa har qanday shartnoma singari, ochiq ijara shartnomasi ham har ikki tomon tomonidan ma'lum muddat ichida bekor qilinishi mumkin.
- ✓ Belgilangan muddatli: Belgilangan muddatli shartnomalar ma'lum bir davrdan keyin tugaydi. Germaniyada, agar uy egasining uzrli sabablari bo'lsa, muddatli shartnomalar qonuniy kuchga ega bo'ladi.
- ✓ Sublizing: Agar ijarachi o'zi istiqomat qilayotgan ijara uyini to'lovlarini yengillashtirish uchun yana boshqa ijarachi bilan yashamoqchi bo'lsa, unda bu jarayon Germaniyada sublizing deyiladi va bu holatda ham ijarachasi uy egasi bilan dastlabki shartnoma shartlarida qoladi.
- ✓ Bosqichli ijara: Uy egalari ma'lum vaqt oralig'ida ijara haqini oshirishi mumkin. Bosqichli ijara shartnomalari bilan yillik o'sishlar ijara shartnomasini imzolaganda kelishib olinadi va nemischada bu holat Staffelmiete deyiladi.
- ✓ Indekslangan ijara: Indekslangan ijara Germaniyadagi umumiy yashash xarajatlariga asoslangan iste'mol narxlarini indeksdan (CPI) foydalanadi. Agar yashash narxi ko'tarilsa, uy egasi ijara narxini yiliga bir marta mos ravishda oshirishi mumkin.
- ✓ Og'zaki kelishuv: Ushbu ijara shartnomasi faqat uy egasi ijarachiga aniq qabul qiladigan taklifni bildirgan taqdirdagina amal qiladi. Shuningdek, ular ijarachining ismini va oylik ijara haqi kabi muhim ma'lumotlarni ko'rsatishlari kerak. Agar ijarachi shartnomani bekor qilmoqchi bo'lsa, u yozma ravishda bo'lishi kerak⁷.

⁶ <https://sciencebox.uz › article › view RENTA SHARTNOMASINING HUQUQIY ASOSLARI VA MOHIYATI>

ILM FAN XABARNOMASI

Ilmiy elektron jurnali

Germaniyada ijara shartnomalari odatda bir necha sahifadan iborat bo'lib, paragraflarga bo'linadi. Qaysi qoidalar qo'llaniladi va ular qanday ifodalanishi ma'lum darajada uy egasiga va ijaraga olingan joyga bog'liq. Biroq, ijara shartnomalari o'z ichiga olishi kerak bo'lgan bir nechta elementlar mavjud. Ijara shartnomasi bo'yicha ogohlantirishning qonuniy muddati - uch oy. Qoida tariqasida, bekor qilish yozma ravishda amalga oshirilishi kerak.

Yuqorida keltirib o'tilgan fikr va mulohazalardan kelib chiqib shuni aytishimiz mumkinki, Renta shartnomasi ijara va oldi-sotdi shartnomalariga qaraganda har ikkala tomon uchun ham foydali hisoblanadi. Negaki mulk huquqi renta to'lovchida bo'ladi ammo mol-mulking qiymatini bir yo'la to'lamaydi, aksincha xuddi ijara shartnomasi singari vaqti vaqti bilan to'lovni Renta oluvchiga yoki u ko'rsatgan shaxslarga to'lab turadi. Germaniya Fuqarolik kodeksini tahlil qilish natijasida germaniyada renta shartnomasi ijara shartnomasi bir ma'noda qo'llanilganligi ko'zga tashlanishi mumkin. Ta'kidlash joizki yurtimiz aholisi renta shartnomasining huquqiy tabiati haqida yetarli ko'nikmalarga ega emas.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi.
2. Haffner, Marietta, Marja Elsinga and Joris Hoekstra. 2008. "Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries", European Journal of Housing Policy, vol.8, no.2, June, p.217-233.
3. Kemp, P., & Kofner, S. (2010). Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany. International Journal of Housing Policy, 10(4), 379-398.
4. Scanlon and Kochan, Eds. (2011). Towards a sustainable private rented sector, London School of Economics.
5. University of Cambridge. (2012). The Private Rented Sector in the New Century: a comparative approach. Knowledge Centre for Housing Economics (Boliokonomisk Videncenter): Copenhagen.
6. <https://sciencebox.uz › article › view RENTA SHARTNOMASINING HUQUQIY ASOSLARI VA MOHIYATI>
7. [http://Gesetze_im_Internet https://www.gesetze-im-internet.de › ...PDF Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](http://Gesetze_im_Internet https://www.gesetze-im-internet.de › ...PDF Bürgerliches Gesetzbuch (BGB))