

ILM FAN XABARNOMASI

Ilmiy elektron jurnali

UY-JOY IJARASI BILAN BOG‘LIQ MUAMMOLARGA YECHIM TOPISH MEXANIZMI

Termiz Davlat Universiteti Yuridik fakulteti Yurisprudensiya

(faoliyat turlari bo‘yicha) yo‘nalishi 2-bosqich talabasi Choriyeva Laylo

Annotasiya: ushbu maqola hozirgi kunda ba’zi bir ijaraga oluvchi va ijaraga beruvchi shaxslar o‘rtasida kelishmovchiliklarga sabab bo‘layotgan ijara shartnomasi haqida yoritilgan bo‘lib, unda ijara shartnomasining tuzilishi, tartibi, shartlari va uni rasmiylashtirish haqida, shuningdek, ijara shartnomasining muddati, taraflarning javobgarligi, uy joyga to‘lanadigan haq, ijara shartnomasini bekor qilish holatlari yuzasidan muammoli holatlarni yuzaga keltirayotgan holatlar va ularga yechim topish haqida ma’lumot berilgan.

Kalit so‘zlar: uy- joy ijara shartnomasi, ijara shartnomasini onlayn rasmiylashtirish, uy-joy ijara shartnomasining muddati, uy-joyni ikkilamchi ijaraga berish.

Ba’zida shunday holatlar bo‘ladiki, biror ish yuzasidan yoki o‘qish, davolanish va boshqa bir sabablar bilan doimiy yashash hududdan boshqa bir hududga borib yashashga to‘g‘ri keladi. Bunday holatlarda mehmonxonalardan farqli ravishda ko‘chmas mulkni ijaraga olganda, ba’zi bir tartib qoidalarga amal qilish lozim bo‘ladi. Masalan, ko‘chmas mulk egasi va ijarachi o‘rtasida ijara shartnomasi tuzish lozim. Ko‘pchilik fuqarolar ijara shartnomasini tuzmaydi, natijada esa mulk egasi va ijarachi o‘rtasida turli xil muammoli vaziyatlar yuzaga keladi. Masalan, ijaraga beruvchi to‘satdan ijara narxini oshirishi yoki ijara muddati tugamasdan ijarachini chiqarib yuborish holatlari kuzatilishi mumkin. Shuningdek, ijara muddati davrida uyga biror zarar yetkazilgudek bo‘lsa, ushbu zararni kim qoplashi to‘g‘risida muammo yuzaga keladi. Bu muammolarni hal qilishimiz uchun esa, biz fuqarolik qonunchiligim bo‘yicha qanday ijara shartnomasi tuzilishi kerak ekanligini bilishimiz zarurdir.

O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 47-moddasida har kim uy-joyli bo‘lish huquqiga ega deb keltirib o‘tilgan. Ya’ni moddada aytilishicha, hech kim sudning qarorisiz va qonunga zid tarzda uy-joydan mahrum etilishi mumkin emas. Uy-joydan mahrum etilgan mulkdorga esa o‘sha uy-joyning qiymati hamda u ko‘rgan zararlarning o‘rni qonunda belgilangan tartibda oldindan va teng qiymatda qoplanadi deb ko‘rsatilgan. Bundan ko‘rinib turibdiki, har qanday mulkdor shaxs, ya’ni uy-joyning egasi o‘z uy-joyiga ega bo‘la olarkan, demak uni ijaraga ham beroladi, o‘z huquqiga ko‘ra foydalanadi va uni ijaraga berish ham o‘z hohishi bilan amalga oshiriladi. Uy-joyning egasi uni hohlagan odamiga shartnoma asosida ijaraga berishi mumkin.

Uy-joyni ijaraga berish shartnomasida bir taraf, ya’ni, uy-joyning mulkdori yoki u vakolat bergan shaxs ikkinchi tarafga, ya’ni, ijaraga oluvchiga uy joyga haq evaziga egalik qilish va undan foydalanishga topshiradi. Uy-joy ijara shartnomasida uy egasi va ijarachi(lar) ning to‘liq ismlari va ma’lumotlari belgilanishi muhimdir. Shu bilan birgalikda mulk tavsifi, ya’ni, ijara obyektining manzili va turi (kvartira, uy va boshqalar) kiritiladi. Ijara muddati belgilanadi, ya’ni, belgilangan muddat, masalan, 1 yil yoki oyma- oy tarzda belgilanishi mumkin.

Ijara shartnomasida ijara berilayotgan turar joyning umumiy maydoni, ijara haqining miqdori, ijara munosabatlarining boshlanish va yakunlanish vaqti ko'rsatiladi.

Uy-joyni ijara berish shartnomasi boshqa ba'zi shartnomalar singari yozma tarzda tuzilishi zarur va farqli ravishda davlat soliq organlarida hisobga qo'yiladi. Agarda bu shartnomani taraflar yozma shaklda tuzmagan bo'lsalar, ular o'rtasida shartnoma tuzilmagan hisoblanadi.

Hozirgi kunda uy-joy ijara shartnomasini notarial idora orqali majburiy tartibda tuzish tartibi bekor qilingan. Prezidentimizning 2018-yil 25-maydagi 3741 sonli qaroriga asosan 2019-yildan boshlab barcha ijara shartnomalarini soliq organlarida majburiy hisobga qo'yish belgilab berildi. Shu bilan birgalikda notarial idoralarda ijara shartnomalarini majburiy hisobga qo'yish tartibi bekor qilindi. 2022-yil 1-yanvardan boshlab esa ijara shartnomalarini soliq organlarida elektron ravishda hisobga qo'yish belgilab berildi.² O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik qonunchiligida belgilab qo'yilganidek, uy-joy uzog'i 5 yil muddatga ijara beriladi. Ijara muddati ijara oluvchi va ijara beruvchi o'rtasida tuzilgan shartnomada belgilanadi. Agar shartnomada belgilanmagan bo'lsa, u 5 yilga tuzilgan deb hisoblanadi. Ijara oluvchi yangi muddatga shartnoma tuzishda imtiyozli huquqqa ega.

Ijara oluvchi va ijara beruvchi o'rtasida shartnomada qanday kelishilgan bo'lsa, ikki taraf ham shunga rioya qilishi zarur hisoblanadi. Uy-joyni ijara berish shartnomasida har ikkala tarafda huquq va majburiyatlar bo'ladi. Bunda ijara beruvchi shaxs ijara oluvchiga yashash uchun yaroqli joyni berishi, haq evaziga kommunal xizmatlar ko'rsatishi yoki xizmat ko'rsatilishini ta'minlashi va ijara shartnomasida ko'rsatilgan shartlar bo'yicha foydalanishni ta'minlash choralari ko'rish lozim. Ijara beruvchining majburiyatlari bilan bir qatorda ijara oluvchining ijara beruvchi oldida bir qancha majburiyatlari mavjud. Ijara oluvchi ijara olingan uy-joyni vazifasi bo'yicha foydalanishi, uy joyini saqlashni ta'minlashi va uy joyini yaxshi holatda saqlashi kerak. Ijara oluvchi ijara oluvchining ruxsatini olmasdan turib, uyni qayta qurishga yoki o'zgartirishga haqli emas.

Ijara oluvchi va uning oila a'zolarining talabiga binoan shartnoma oila a'zolarining bittasi bilan tuzilishi mumkin. Ijara oluvchi vafot etgan yoki uy-joydan chiqib ketgan taqdirda, shartnoma uy-joyda yashab turgan oila a'zolarining biri bilan tuziladi.

Shartnomada uy-joyda ijara oluvchi bilan birga doimiy yashaydigan fuqarolar ko'rsatilishi lozim. Ijara olgan fuqaro uy-joyni ikkilamchi ijara asosida boshqa fuqaroga berishi ham mumkin. Ijara oluvchi uy-joyning qismini yoki butun holida ikkilamchi ijara berishiga berishi mumkin. Bunda ijara oluvchi ijara beruvchini ogohlantirishi zarur hisoblanadi. Bundan tashqari mulk egasi yaqin qarindoshlari yoki boshqa fuqarolarni vaqtinchalik ro'yxatdan o'tkazish orqali foydalanishga berishi mumkin. Bunday holatlarda ular o'rtasida ijara shartnomasi tuzish talab etilmaydi.³

Onlayn tarzda ijara shartnomasini rasmiylashtirish tartibi.

Bilamizki, hozirgi kunda O'zbekistonda har bir sohani raqamlashtirish bo'yicha qator ishlar amalga oshirilmoqda, bunga misol qilib ijara shartnomasini onlayn tarzda rasmiylashtirishni

keltirishimiz mumkin. Bunda taraflar ijara shartnomasini tuzish uchun tegishli idoralarga borishi shart emas, shartnomani taraflar onlayn tarzda rasmiylashtirishi mumkin.

Ijara shartnomalarini onlayn tarzda rasmiylashtirish uchun soliq qo‘mitasi tomonidan E-IJARA dasturi yaratilgan. Ushbu elektron xizmatga kirish ijara.soliq.uz sayti orqali yoki soliq mobile ilovasi orqali amalga oshirilishi mumkin. Elektron xizmat boshqa vazirlik va idoralar bilan integratsiya qilinganligi sababli, undagi ma‘lumotlar avtomatik shakllanadi. Ko‘chmas mulkni ijaraga beruvchi tomonidan ijara shartnomasini hisobga qo‘yish jarayonida faqatgina kerakli ustunlar to‘ldirilishi lozim. Masalan: ijara obyektining hajmi, ijara haqi va ijaraga oluvchining STIR raqami kiritiladi. Ijaraga beruvchi kerakli ma‘lumotlarni to‘ldirgandan so‘ng, ijaraga oluvchiga yuboriladi. Ijaraga oluvchi ham ushbu sayt yoki mobile ilova orqali elektron xizmatga kirib, ishonch hosil qilgandan so‘ng, tasdiqlash tugmasini bosganda, ijara shartnomasi hisobga olinganligi haqida guvohnoma shakllanadi. Ushbu ijara shartnomasi soliq organida hisobga qo‘yilgan hisoblanadi.

Ijara shartnomasini tuzmasdan ko‘chmas mulkdan foydalanilsa qanday chora qo‘llaniladi?

Ko‘chmas mulkni ijaraga bergan fuqarolar yoki yuridik shaxslar tomonidan 10 kun muddat ichida ijara shartnomasini soliq organida elektron ravishda hisobga qo‘yilishi kerak. Agar belgilangan ushbu 10 kun muddatda ko‘rsatilgan shartnomalar soliq organida hisobga qo‘yilmasa, O‘zbekiston Respublikasi Ma‘muriy javobgarlik to‘g‘risidagi kodeksga asosan belgilangan tartibda javobgarlikka tortiladi.

Ko‘chmas mulkni ijaraga beruvchi fuqarolar uchun qanday imtiyoz mavjud?

Ko‘chmas mol-mulklarini ijaraga beruvchi shaxslar uchun bir qancha qulaylik va imtiyozlar yaratilgan. Ushbu qulaylik va imtiyozlar bo‘yicha o‘z turar joylarini talabalarga bergan jismoniy shaxslarga ijara haqidan olgan daromadlari bo‘yicha daromad solig‘idan imtiyozlar berilgan. Bu soliq to‘lovchilarga qulayliklar yaratishi mumkin.

4

Muammoli vaziyat:

Har xil holatlar bo‘lishi mumkin. Masalan, suv quvuri buzilishi natijasida suv toshishi yoki yomg‘ir yog‘ishi tufayli tomdan suv oqib uyning devoriga shikast yetkazishi mumkin. Hozirgi kunda bu holatlar bo‘yicha ijaraga oluvchilar va ijaraga beruvchilar o‘rtasida muammolar yuzaga kelmoqda. Bu holatga yechim topshimiz uchun "Fuqarolik Kodeksi"ga murojaat qilamiz. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 610-moddasida uy-joyni joriy ta‘mirlash ijaraga oluvchi tomonidan amalga oshirilsa, uy-joyni kapital ta‘mirlash ijaraga beruvchining zimmasida bo‘ladi. Agar shartnomada boshqa shartlar nazarda tutilgan bo‘lmasa, shu qoida amal qiladi.

5

4 <http://advice.adliya.uz>

5 [http://29.08.1996. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi \(ikkinchi qism\) https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023](http://29.08.1996.O'zbekiston%20Respublikasining%20Fuqarolik%20kodeksi%20(ikkinchi%20qism)%20https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023)

Har qanday shartnomani tuzishda ham, birinchi navbatda qonunlarni bilishlik muhim hisoblanadi. Chunki o'zining huquq va majburiyatlarini bilmagan inson hayotda yutqazadi. Birgina uy-joy ijara shartnomasini oladigan bo'lsak, ijaraga oluvchi yashash uchun yaroqsiz holatda bo'lgan uyni ijaraga olishi, ijaraga beruvchi unga uy joyini ta'mirlashini aytishi, ijaraga oluvchi esa o'z huquq va majburiyatlarini bilmasligi sababli uyni o'z hisobidan ta'mirlashiga olib kelishi mumkin. Shuning uchun ijara shartnomasi tuzayotganda, barcha zarur shartlarni ijara shartnomasiga kiritish zarur, bu ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasidagi nizo kelib chiqamasligini oldini oladi va nizo kelib chiqqan taqdirda ham shartnoma shartlariga rioya qilinadi.

Ijara shartnomasi qanday holatlarda bekor qilinadi?

Uy-joyini ijaraga oluvchi uni saqlashni ta'minlashi shartdir. Agarda bu talablarga javob bermaslik ham ijara shartnomasining bekor bo'lishiga olib keladi. Uy-joydan foydalanish, uy-joyga egalik qilish ijaraga oluvchi tomonidan belgilangan tartiblarga rioya qilingan holda amalga oshiriladi. Belgilangan tartiblarga rioya qilmasslik, shartnomaning sud tartibida bekor qilinishiga sabab bo'lishi mumkin. Ijara shartnomasi ijaraga beruvchi tomonidan ham, ijaraga oluvchi tomonidan ham bekor qilinishi mumkin. Ijara shartnomasida taraflar o'rtasida kelishuvga asosan shartnomani bekor qilishi mumkin. Agarda ijaraga beruvchi talabga javob bermaydigan uy-joyini ijaraga bergan bo'lsa, ijaraga oluvchi ijaraga beruvchi bilan shartnomani bekor qilishga haqlidir. Shartnoma bekor qilinishida ijaraga oluvchi ijaraga beruvchini 3 oy oldin xabardor qilishi kerak. Shartnomada belgilangan narxlar taraflar o'rtasida kelishiladi. Ijaraga beruvchi tomonidan ijaraga oluvchiga belgilangan miqdordagi haqni to'lab borish majburiyati yuklatilgan bo'lsa, ijaraga oluvchi belgilangan tartibga rioya qilinmaslik va shartnomadagi haqni to'lamaslik ijaraga beruvchining talabi bilan sud tartibida ijara shartnomasi bekor qilinishi mumkin.

Xulosa: Xulosa o'rnida shuni ta'kidlash lozimki, Ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasidagi ijara shartnomasi qonun talablariga javob berishi shart. Qonuniy talablarga javob bermagan shartnoma taraflar o'rtasida nizolarni keltirib chiqaradi. Ijara shartnomasida ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'z huquq va majburiyatlarini aniq bilishi lozim va bu shartnomaga kiritilishi kerak.

Takliflar:

Taraflar shartnomada oylik ijara miqdorini va muddatini aniq ko'rsatish kerak;

Ijaraga oluvchi ijaraga beruvchidan ijara haqi to'langanligi haqidagi chek talab qilishi kerak;

Kechiktirilgan to'lovlar uchun ijaraga beruvchi ijaraga oluvchi uchun jarimalar belgilash kerak.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. PQ-3741-coH 25.05.2018. "Nizolarning oldini olishga qaratilgan institut sifatida notariat tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qonun.
2. 29.08.1996. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (ikkinchi qism)
3. advice.adliya.uz
4. 30.04.2023. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi <https://lex.uz/docs/-6445145>