

IJARA MUNOSABATLARIDA IJARA HAQINI TO'LASH BILAN BOG'LIQ MASALALAR

Ibrohimov Azimjon Abdumo'min o'g'li,

Toshkent davlat yuridik universiteti

Fuqarolik huquqi kafedrası o'qituvchisi

e-mail: yurist.0990@gmail.com

ANNOTATSIYA

Ijara munosabatlari kishilar o'rtasidagi madaniy munosabatlar shakllangan ilk davrlardan boshlab amal qilib keladi. O'sha davrlarda o'zga tegishli bo'lgan mulkdan vaqtincha foydalanish va buning uchun muayyan haqni to'lash, dastlab, ish qurollari va mehnat vositalariga nisbatan qo'llanilgan. Ijtimoiy munosabatlarning keyingi rivoji jarayonida esa boshqa shaxsga tegishli mol-mulkdan haq evaziga vaqtincha foydalanish bino-inshootlar, sanoat qurollari va tabiiy resurslarga nisbatan ham qo'llanila boshladi. Ijarachilik o'z navbatida boshqa shaxsga tegishli bo'lgan yer uchastkasida hosilning muayyan qismini haq sifatida berish ko'rinishida ham namoyon bo'lgan.

***Kalit so'zlar:** ijara shartnomasi, vaqtincha egalik qilish va foydalanish, ijara haqi, shartnomaning haqiqiy sanalmasligi, shartnomani tuzilmagan deb topish.*

ВОПРОСЫ СВЯЗАННЫЕ С ОПЛАТОЙ В ОТНОШЕНИЯХ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА

Иброҳимов Азимжон Абдумўмин ўғли,

Преподаватель кафедры гражданского права

Ташкентского государственного

юридического университета

e-mail: yurist.0990@gmail.com

АННОТАЦИЯ

Отношения связанных с имуществом найма существовали с давних времен, когда формировались культурные отношения между людьми. В те времена временное пользование чужим имуществом и уплата за него определенной платы первоначально применялись к орудиям труда и орудиям труда. В ходе дальнейшего развития общественных отношений временное пользование чужим имуществом за плату стало применяться к зданиям, промышленному оборудованию, природным ресурсам. Аренда, в свою очередь, проявлялась в виде отдачи определенной части урожая в качестве платы за земельный участок, принадлежащий другому лицу.

Ключевые слова: договор аренды, временное владение и пользование, арендная плата, недействительность договора, признание договора незаключенным.

KIRISH

Ijara asosida mol-mulkka egalik qilish va foydalanish huquqi asosida boshqa shaxsga vaqtincha beriladi va shu yo'l bilan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlar zanjirida o'ziga xos o'rin egallaydi. Bunday o'ziga xoslik ijaraga beruvchining bo'sh turgan mol-mulkidan foyda olishi, ijara oluvchining esa shaxsiy ehtiyojini qondirish yoki tadbirkorlik faoliyatidan foyda ko'rish shaklida namoyon bo'ladi. Ijara shartnomasi fuqarolik-huquqiy shartnomalar tizimida mol-mulkni muomalaga kiritishning alohida ko'rinishi sanaladi. Bunda mol-mulk mulkdor begonalashtirilmagan holda muomala obyektiga aylanadi. Masalan, savdo kompleksi besh yilga ijaraga berilsa, besh yil mobaynida ijaraga oluvchining egaligida bo'ladi va shu muddat tugagach ijaraga beruvchi – mulkdor tasarrufiga to'liq qaytariladi. Bunday usul shartnomaviy munosabatning ikkala tomonini ham birday qanoatlantiribgina qolmasdan ularning huquq va manfaatlari yo'lida xizmat qiladi.

Ijara shartnomasining konstruksiyasi (qurilishi) mol-mulkdan samarali va maqsadli foydalanishni nazarda tutish bilan ajralib turadi. Masalan, oldi-sotdi shartnomasi yoki renta munosabatlarida mol-mulk muayyan shartlar va tartibda mulkdordan begonalashtiriladi. Shartnoma tuzib bo'lingach mol-mulkning keyingi tadqiri sotuvchi va renta oluvchi uchun ahamiyatsizdir. Bundan farqli ravishda ijara shartnomasi ijaraga beruvchining mol-mulki o'ziga qaytib kelishini nazarda tutib, mol-mulkdan shartnomada belgilangan shartlar asosida foydalanilayotganligini kuzatib borish, bu shartlar buzilganda esa shartnomani bir tomonlama bekor qilishni talab qilishga haqli bo'ladi.

Ijara shartnomasi haq evaziga tuziladigan shartnoma hisoblanadi, shunga muvofiq ijaraga oluvchining asosiy majburiyatlaridan biri – bu mol-mulkdan foydalanganlik uchun ijara haqini to'lashdir.

MUHOKAMA VA NATIJALAR

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq to'lash tartibi, shartlari va muddatlari mulk ijarasi shartnomasi bilan belgilanadi. Umumiy qoidaga ko'ra ijara shartnomasida baho muhim shart hisoblanmaydi. FKning 544-moddasiga muvofiq ijara haqini to'lash bilan bog'liq yuqorida sanab o'tilgan masalalar shartnomada belgilanmagan hollarda odatda xuddi shunday mol-mulkni o'xshash holatlarda ijaraga berishda qo'llaniladigan tartib, shartlar va muddatlar belgilangan deb hisoblanadi.

Oldi-sotdi shartnomasida sotib oluvchining asosiy majburiyati hisoblangan tovar haqini to'lash pul shaklida amalga oshirilishi, tovar evaziga puldan boshqa obyektlarni taqdim etish oldi-sotdi shartnomasi konstruksiyasiga mos emasligi nazarda tutiladi. Masalan, tovar evaziga muayyan ashyo taqdim etilsa, bu ayirboshlash shartnomasini vujudga keltiradi.

FK ijara shartnomasi bo'yicha mol-mulkdan foydalanganlik uchun turli variantlarda haq to'lash imkoniyatini nazarda tutadi, taraflar o'z manfaatlaridan kelib chiqib eng maqbul deb hisoblangan variantni tanlaydilar. FKning 544-moddasida nazarda tutilgan ushbu haq to'lash shakllari tugal emas: taraflar o'zaro kelishuvga ko'ra ushbu ro'yxatda ko'rsatilmagan muqobil ijroni ham tanlashlari mumkin yoki haq to'lash shakli sifatida bir nechta variantlarni nazarda tutishlari mumkin. Shuningdek ijara haqi butun mol-mulk uchun yoki uning qismlari uchun alohida belgilanishi mumkin. Ijara obyekting qismlari uchun alohida ijara haqini belgilashga muayyan uskuna o'rnatilgan binoni ijaraga berish yoki ayni bir shaxsga avtotransport vositasini garaj bilan bir vaqtda ijaraga berish holatlarini misol qilib keltirish mumkin bo'ladi.

Ijara haqini to'lash muayyan summa shaklida, mol-mulk taqdim etish, ish bajarish yoki xizmat ko'rsatish shaklida belgilanishi mumkin. Mazkur variantlardan bir nechtasi bir vaqtning o'zida tanlanishi ham mumkin (masalan, muayyan muddat belgilangan summada haq to'lash va ish bajarish yoki mol-mulk taqdim etish va xizmat ko'rsatish va h.k.).

Taraflar mol-mulkdan foydalanganlik uchun ijara haqini to'lashning quyidagi tartibini nazarda tutishlari mumkin:

a) vaqti-vaqti bilan yoki bir yo'la to'lanadigan qat'iy summada belgilangan to'lovlar tariqasida. Bu – mol-mulkdan foydalanganlik uchun ijara haqini to'lashning keng tarqalgan shaklidir. Prokat shartnomasi bo'yicha esa ijara haqi faqat shu ko'rinishda belgilanishi mumkin (FK 562-m.). Ushbu norma imperativ hisoblanib taraflar kelishuvi bilan o'zgartirilishi mumkin emas. Ijara haqini to'lash majburiyati milliy valyuta – so'mda ko'rsatiladi, shuningdek FKning 245-moddasiga asosan so'mlar bilan chet el valyutasidagi muayyan summaga ekvivalent bo'lgan summada (masalan, 500 AQSH dollari) yoki shartli pul birliklari bilan (ekyu, “maxsus qarz olish huquqlari” va boshqalar) to'lanishi lozimligi nazarda tutilishi mumkin. Bunday hollarda so'mlar bilan to'lanishi lozim bo'lgan summa tegishli valyutaning yoki shartli pul birliklarining to'lov kunidagi rasmiy kursi bo'yicha belgilanadi, basharti uni belgilashning boshqacha kursi yoki boshqa sanasi qonunchilikda yoki taraflarning kelishuvida belgilab qo'yilgan bo'lmasa.

b) ijaraga olingan mol-mulkdan foydalanish natijasida olingan mahsulot, mevalar yoki daromadlarning belgilangan ulushi tariqasida. Masalan, transport vositasi ijaraga berilganda ijara haqi yo'lovchi tashish faoliyatidan olingan daromadning muayyan qismi (%) shaklida belgilanishi mumkin. Shuningdek amaliyotda yer uchastkasi dehqonchilik faoliyati asosida olingan hosilning muayyan qismini taqsimlash sharti bilan ijaraga beriladigan holatlar ham tez-tez uchraydi.

c) ijaraga oluvchi tomonidan ko'rsatiladigan ma'lum xizmatlar tariqasida. Masalan, tadbirkorlik subyekti o'ziga tegishli binodagi bo'sh xonani sartaroshga foydalanish uchun beradi, buning evaziga xodimlariga sartaroshlik xizmatlari ko'rsatilishi mumkin.

d) ijaraga oluvchi tomonidan ijaraga beruvchiga shartnomada kelishilgan ashyoni mulk qilib yoki, o'z navbatida, ijaraga topshirish tariqasida. Masalan, ijaraga bino berilganida ijaraga oluvchi ta'lim xizmatlarini ko'rsatishda foydalangan mebellar va boshqa jihozlarni ijara haqi sifatida shartnomaning amal qilish muddati tugaganidan so'ng ijaraga oluvchiga mulk qilib berishi mumkin.

e) ijaraga olingan mol-mulkni yaxshilash bo'yicha shartnomada kelishilgan xarajatlarni ijaraga oluvchi zimmasiga yuklash tariqasida. Masalan, transport vositasi yoki binoni ta'mirlash yoki korxonani muayyan ishlab chiqarish quvvatiga yetkazish shaklida ijara haqi to'lanishi nazarda tutilishi mumkin.

Agar mulk ijarasi shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulkdan foydalanganlik uchun to'lanadigan haq miqdori shartnomada belgilangan muddatlarda, biroq bir yilda ko'pi bilan bir marta taraflarning kelishuvi bilan o'zgartirilishi mumkin. Qonunchilikda mulk ijarasining ayrim turlari uchun, shuningdek ayrim mol-mulk turlarining ijarasi uchun haq miqdorini qayta ko'rib chiqishning boshqacha eng kam muddatlari nazarda tutilishi mumkin.

O'zR Oliy Sudi Plenumining 01.12.2011 yildagi 234-sonli "Mulq ijarasi shartnomasiga oid fuqarolik qonun hujjatlari normalarini iqtisodiy sudlar tomonidan qo'llashning ayrim masalalari to'g'risida"gi qarorining 9-bandiga asosan ijaraga oluvchining ijara haqini to'lash majburiyati ijaraga berilgan mulk unga topshirilgan paytdan boshlab vujudga keladi. Agar ijaraga beruvchi ijara obyektini ijaraga oluvchiga shartnomani tuzish paytida yoki shartnomada belgilangan boshqa muddatda topshirmagan bo'lsa, u mulkdan foydalanganlik uchun to'lovlarni tegishli davrda amalga oshirishni talab qilishga haqli emas.

Shuningdek, mazkur badda qayd etilishicha, mulkdan foydalanganlik uchun to'lov miqdori va uni aniqlash shartlari ijara shartnomasida ko'rsatilmagan bo'lsa, bunday shartnoma tuzilmagan hisoblanadi. Bunday hollarda, bitimlarni haqiqiy emas deb topish oqibatlari qo'llaniladi (FK 116-moddasi). Bunday holatda, agar mulk

ijaraga oluvchiga shunday shartnomaga asosan berilgan bo'lsa, ijaraga beruvchi mulkni qaytarishni va FKning 1023-moddasiga asosan mulkdan foydalanganlik haqini talab qilishga haqli.

Biroq shu o'rinda qayd etish joizki, sud amaliyotidagi ushbu tushuntirishda, mohiyatan, FKga normalariga teskari yondashuv aks etgan. Ya'ni FKning 544-moddasiga asosan ijara haqini to'lash tartibi, shartlari va muddatlari bog'liq masalalar shartnomada belgilanmagan hollarda, odatda, xuddi shunday mol-mulkni o'xshash holatlarda ijaraga berishda qo'llaniladigan tartib, shartlar va muddatlar belgilangan deb hisoblanadi. Ushbu qoidani FKning 577-moddasiga asosan bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasiga nisbatan qo'llash maqsadga muvofiq bo'lib, ijaraning ushbu turida ijara haqi miqdori shartnomaning muhim sharti hisoblanadi. Shuningdek shartnoma tuzilmagan deb hisoblanadigan hollarda bitimni haqiqiy emas deb topish oqibatlariga emas, balki to'g'ridan to'g'ri asossiz orttirilgan boylilikni qaytarish bilan bog'liq qoidalarga yuzlanish maqsadga muvofiq.

Agar ijaraga oluvchi mol-mulkni shartnoma muddati tugamay turib ijaraga beruvchiga uning roziligisiz qaytaradigan bo'lsa, bu holat uni shartnoma tuzilgan butun davr uchun ijara haqini to'lash majburiyatidan ozod etmaydi.

REFERENCES

1. Иброҳимов, А. А. Ў. (2021). КОРПОРАЦИЯНИ БОШҚАРИШДА ФИДУЦИАР МАЖБУРИЯТЛАР ВА УЛАРНИ ЎЗБЕКИСТОНДА ҚЎЛЛАШ ИМКОНИЯТЛАРИ. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 1(10), 841-853.
2. Ibrohimov, A. A. M. O. G. L., & Nechaeva, E. V. (2022). XALQARO INVESTITSIYA HUQUQIDA MILLIY REJIM VA ENG QULAY SHARTLAR REJIMI. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 2(2), 414-425.
3. Бабажанова, Д. И. (2022). Суррогатное материнство: договорно-правовое регулирование и защита интересов сторон. *Государство и правовая система в условиях информационного общества*, 9.
4. Ibrohimov, A. A. O., Koryogdiyev, B. U. O., & Tojiboyev, S. Z. (2022). KORPORATIV NIQOBLARNI OLIB TASHLASH KONSEPSIYASI VA UNI O'ZBEKISTON KORPORATIV HUQUQIDA TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 2(1), 1068-1082.
5. Бабаджанова, Д. (2021). Aliment to'lash to'g'risidagi kelishuvni fuqarolik-huquqiy tartibga solishning asoslari. *Общество и инновации*, 2(4), 36-39.

6. O'G'Li, A. A. M. (2022). KORPORATSIYA USTAV KAPITALI FUNKSIYALARI VA UNGA OID MILLIY QONUNCHILIK NORMALARINI TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI. *Academic research in educational sciences*, 3(8), 109-113.
7. Musaev, E., & Bae, J. H. (2008). A study on Governments' ICT-related Policies for Development of ICTs in Kazakhstan and Uzbekistan. *인터넷전자상거래연구*, 8(3), 315-336.
8. Бабажанова, Д. И. (2021). Право усыновленного ребенка на информацию о своих биологических родителях. *Интеграция науки, общества, производства и промышленности: проблемы и перспективы*, 131-135.
9. Satvaldieva, Y. K. Q. (2022). THE LEGALISATION OF INDUSTRIAL DESIGNS. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 2(5), 226-232.
10. Azimjon, I. (2022). ZARAR–YURIDIK SHAXS ISHTIROKCHILARI VA BOSHQARUV ORGANLARI FUQAROLIK-HUQUQIY JAVOBGARLIGINING ZARURIY SHARTI SIFATIDA.
11. Imamov, N., & Babajanova, D. (2020). Scientific and theoretical analysis of the nature of legal entities. *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 7(2), 6160-6168.
12. Yakubova, I., & Satvaldieva, Y. (2020). Comparative legal analysis civil-law protection of honor, dignity and business reputation in the civil legislation of Uzbekistan and Japan. *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 7(2), 584-594.
13. Satvaldieva, Y. K. Q. (2022). INDUSTRIAL PATTERN AS AN OBJECT OF PATENT LAW. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 2(6), 56-61.
14. Musaev, E., & Han, B. J. (2007, October). A Study on Government „s Basic Policies for Development of ICTs in Kazakhstan and Uzbekistan. In *International Conference on Economic Policies for Sustainable Development, University of National and World Economy, Center on Sustainable Development, Sofia, Bulgaria* (pp. 19-20).