

С.Б. БОБОҚУЛОВ

ИЖАРА ҲУҚУҚИ

С. Б. БОБОҚУЛОВ

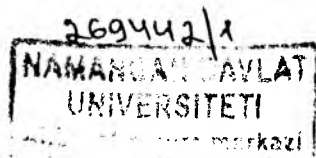
ИЖАРА ҲУҚУҚИ

*Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим
вазирлигининг Мувофиқлаштирувчи кенгаши томонидан
олий ўқув юртлари бакалавриатнинг «Юриспруденция» таълим
йўналиши негизидаги магистратура талабалари учун
дарслик сифатида тавсия этилган*

Мазкур дарсликда бозор иқтисодиёти шароитида кенг қўлланилаётган ижара шартномасининг тарихий ривожланиш босқичлари тавсифи, мол-мулк ижарасини ҳуқуқий тартибга солишнинг тарихий шакллари ва миллий ҳуқуқ тизимида намоён бўлишининг баъзи жиҳатлари, бозор шароитида тижорат ва ижтимоий ижаранинг моҳият, аҳамияти, тушунчаси ва асосий белгилари, уларни ижара муносабатларида тутган ўрни ва қўлланиш соҳалари, ижара шартномасининг алоҳида турлари, жумладан, прокат шартномаси, транспорт воситалари ижараси шартномаси, бино ва иншоот ижараси шартномаси, корхонани ижарага бериш шартномаси, лизинг (молия ижараси) шартномаси, уй-жой ижараси шартномаларининг тушунчаси, шартнома шакли, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, шартнома шартларини бузганлик учун тарафларнинг жавобгарлиги, шунингдек, фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда ижара ҳуқуқидан фойдаланиш имкониятларини янада кенгайтиришга оид мавзулар ёритилган.

Масъул муҳаррир: **И.Б. ЗОКИРОВ** — Ўзбекистонда хизмат кўрсатган юрист, юридик фанлари доктори, профессор.

Тақризчилар: **О. ОҚЮЛОВ** — юридик фанлари доктори, профессор;
Х.Т. АЗИЗОВ — юридик фанлари номзоди, доцент.



СЎЗ БОШИ

Мамлакатимиз давлат мустақиллигини қўлга киритганидан кейин, ижтимоий ҳаётнинг турли жабҳаларида жуда катта ижобий ўзгаришлар амалга оширилди. Ушбу ўзгаришлар миллий давлатчилик соҳасида, иқтисодий-ижтимоий ва маданий соҳаларда собитқадамлик билан амалга оширилган ҳамда оширилаётган буюк ислоҳотлар натижасидир. Жумладан, иқтисодий ислоҳотлар орқали мамлакатимизда кўп укладли бозор тизими вужудга келтирилди. Тадбиркорлик ва хусусий мулк ҳар томонлама ривожлантирилди ва бу охир-оқибатда ишлаб чиқариш, хизмат кўрсатиш ва иш бажариш соҳасида юксак суръатларга эришиб, кишиларнинг моддий ва маънавий эҳтиёжларини тўлароқ қаноатлантириш вазифаларини бажаришга хизмат қилмоқда.

Иқтисодий ислоҳотларнинг самарали амалга оширилиши учун улар муайян ҳуқуқий асосларга, қонунларга таяниши лозим. Қонунлар хўжалик юритувчи субъектлар, тадбиркорлар ва барча кишилар хатти-ҳаракатларини аниқ мақсадли йўналтиришга хизмат қилмоқда. Шу маънода олганда, қонунлар иқтисодий ислоҳотларни амалга оширишда бунёдкор куч сифатида намоён бўлади. Қонунлар ҳақиқатан бунёдкор куч вазифасини ўташи учун улар пухта ишлаб чиқилган, оқилона, адолатли меъёрлари асосида шакллантирилган бўлиши лозим.

Фуқаролик ҳуқуқи субъектлари ўзларнинг зарур эҳтиёжларини қондириш жараёнида турли мол-мулклардан фойдаланишади. Бироқ, ушбу фойдаланилаётган мол-мулклар уларга ҳар доим ҳам мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлавермайди, айримлари мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлса, айримлари ашёвий ҳуқуқ асосида, яна айримлари эса мажбурият ҳуқуқи, жумладан, мулк ижараси шартномаси асосида тегишли бўлади.

Сизнинг ҳукмингизга тақдим этилаётган «Ижара ҳуқуқи» дарслигида муаллиф томонидан фуқаролик қонун ҳужжатларининг моҳияти ва аҳамияти ҳисобга олинган ҳолда бозор иқти-

содиёти шароитида кенг қўлланилаётган ижаранинг тарихий ривожланиш босқичлари тавсифи, мол-мулк ижарасини ҳуқуқий тартибга солишнинг тарихий шакллари ва миллий ҳуқуқ тизимида намоён бўлишининг баъзи жиҳатлари, бозор шароитида тижорат ва ижтимоий ижаранинг моҳият, аҳамияти, тушунчаси ва асосий белгилари, уларни ижара муносабатларида тутган ўрни ва қўлланиш соҳалари, ижара ҳуқуқи тушунчаси, ижара шартномаси моҳияти ва аҳамияти, ижарага берувчи, ижарага олувчи, қайта ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ижаранинг турлари: прокат, транспорт воситалари ижараси, бино ва иншоот ижараси, корхонани ижарага бериш, лизинг (молия ижараси), уй-жой ижараси шартномаларининг тушунчаси, ҳуқуқий белгилари, уларни тузиш, ўзгартириш ва бекор қилиш, шунингдек, мажбуриятларни бажармаганлик учун тарафларнинг жавобгарлиги билан боғлиқ масалалар атрофлича тадқиқ этилган. Мазкур дарсликда фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш, ижара муносабатлари соҳасида ҳуқуқни қўллаш ва суд амалиётини яхшилаш бўйича қизиқарли таклифлар ҳам илгари сурилиб, асослаб берилган.

Юқоридаги ҳолатлар асосида шундай хулосага келиш мумкинки, мазкур дарслик талабаларнинг фуқаролик ҳуқуқининг муҳим институти саналган ижара ҳуқуқи ҳақидаги билимларини янада бойитишга хизмат қилиб, китобхонлар томонидан илиқ кутиб олинади, деган умиддамиз.

И. Б. ЗОКИРОВ,

Тошкент давлат юридик институти
«Фуқаролик ҳуқуқи» кафедраси профессори,
Ўзбекистонда хизмат қўрсатган юрист,
юридик фанлари доктори.

I боб. ИЖАРА МУНОСАБАТЛАРИНИНГ ТАРИХИЙ РИВОЖЛАНИШИ ТАВСИФИ

1.1. «Зардуштийлик» таълимотида ижара муносабатлари

Қадимги ўтмишда ижара муносабатлари қандай шаклларда бўлганлиги тўғрисида аниқ-равшан маълумотлар мавжуд эмас. Ҳар ҳолда ибтидоий жамоа тузумида ўзгалар мол-мулкдан фойдаланиш, мол-мулкни ҳақ тўламасдан фойдаланиб бўлгандан кейин қайтариш шарти билан бериш кўринишида бўлган, деб айтиш мумкин. Бу бизнинг ҳозирги фуқаролик қонунчилигидаги мулкдан текин фойдаланишга мос келади.

Ҳар ҳолда ўша даврда инсон томонидан ўзлаштирилган ва мулкчилик муомаласи доирасига киритилган объектлар доираси жуда тор бўлган. Ер, сув, ўрмон ва бошқа ўсимлик дунёси барча фойдаланиши мумкин бўлган ижтимоий бойлик сифатида қаралган. Эҳтимол, ўша даврда мулкдан текин фойдаланиш примитив (содда ва қўпол) иш қуроллари, маиший турмуш ашёлари кўринишида бўлган бўлиши мумкин.

Меҳнат тақсимотининг вужудга келиши деҳқончилик, чорвачилик, овчилик ва уй юмушлари соҳасида, энг аввало, эркак ва аёлларни, шунингдек, кейинчалик жамоа аъзолари ўртасида ҳам муайян ихтисослашув рўй беришига олиб келган. Қадимги даврда мулкчилик ва ижара муносабатлари ҳақидаги ўзига хос маълумотларни «Авесто»дан олиш мумкин. «Авесто»ни ўзбек тилига ўгирган олим ва таржимон Асқар Маҳкамнинг таъкидлашича, «Авесто»да давлатнинг иқтисодиётдаги ўрни тан олинади ва маъқулланади.

Ушбу таълимотнинг айрим белги ва хусусиятларини «Авесто»да таърифланган 16 мамлакатнинг сиёсий-ҳуқуқий ва ижтимоий-иқтисодий бошқарув тизимларида у ёки бу шаклда мавжудлигини кўриш мумкин. Нисбатан юқори иқтисодий ва ижтимоий тараққиётга олиб борадиган ўтроқ ҳаёт тарзи кўчишнинг, суғориладиган деҳқончилик, чорвачилик, хунармандчилик билан шуғулланишнинг самарадорлигига асосланади. Моддий соҳа ва тармоқларда маҳсулотларни жамоа аъзолари ўртасида адо-

лагли тақсимланиши зарурлиги кўрсатиб ўтилади. «Авесто»да моддий бойликлар яратиш энг яхши амал, деб тарғиб қилинади. Моддий бойликлар ишлаб чиқариш асоси бўлган экин майдонларини, чорва ҳайвонларини кўпайтириш ва асрашга давват қилинади ва бу борада зарур тавсиялар берилади¹.

«Авесто»даги кўрсатмалар мазмунидан унчалик тараққий этмаган товар-пул муносабатлари, жамоа деҳқончилиги, маҳсулот айирбошлаш хусусида муайян тасаввур олиш мумкин.

«Авесто»ни махсус ўрганган бир гуруҳ ҳуқуқшунос олимларнинг таъкидлашича, жамоанинг асосий бойликлари унинг нуфузли икки тоифасига мансуб бўлган оқсоқоллар, ҳарбий бошлиқлар ва мўътабарли шахслари қўлида тўпланган. Жамоанинг эркин аъзолари ўз касби-корига, машғулот турига қараб, тегишли мол-мулкка эга бўлган. Масалан, чорвадорлар қорамоллар, қўй-эчкиларга, ҳунармандлар тегишли ишлаб чиқариш воситаларига, навқарлар эса қурол анжомларга эгалик қилишган. Ҳ. Бобоев, С. Ҳасанов ва бошқа олимларнинг кўрсатишича, одамларнинг кўчмас мол-мулклари, яъни ўзлари яшаётган уйлар, экинзор ерлар ва боғлар уларнинг мол-мулки ҳисобланган. Энг асосийси шундаки, уларнинг таъкидлашича, «Мулкчилик ҳуқуқи амалда эгалик ва фойдаланиш ҳуқуқи билан чекланмаган. У ўз ичига бошқариш ҳуқуқини, яъни бошқа шахс эгалигига топшириш, бошқа шахс мулкига шартнома билан эгалик қилишни ҳам ўз ичига олади»².

Бундан аниқ-равшан кўриниб турибдики, бошқариш ҳуқуқи — мол-мулкни тасарруф қилишнинг айнан ўзи. Бошқа шахс мулкига шартнома билан эгалик қилиш эса ижарадан бошқа нарса эмас. «Авесто»да бойлик ва хусусий мулк «Гайта» деб аталган. Кишиларнинг мулкига эгалик қилиш, уни тасарруф қилиш ҳуқуқи зардуштийлик қонун-қоидалари билан тартибга солинган.

«Авесто»даги кишиларнинг ўзаро иқтисодий муносабатларида — ўз аҳдида туриш, берилган ваъданинг устидан чиқиш, қасамга содиқ бўлиш, савдо-сотик ишларида мажбурият ва шартномаларга қатъий амал қилиш, омонатни, яъни қарзни ўз эгасига вақтида қайтариш каби шартномавий муносабатларнинг шакли ва айирбошлаш турлари борасидаги фикрлар муҳим аҳамиятга эга.

¹ «Авесто» тарихий-адабий ёдгорлик. Т., «Шарқ», 2001, 114, 223-бетлар.

² Ҳ. Бобоев, Т. Дўстжонов, С. Ҳасанов, Я. Олламов. «Авесто» ва унинг инсоният тараққиётидаги ўрни. Урганч, 2002, 35-бет.

«Зардуштийликнинг иқтисодий қонунларига кўра, икки хил мажбурият тан олинади. Биринчидан, тантанали равишда қасам ичиш — «варуна»га кўра, кишиларнинг бирон иқтисодий мажбуриятни олиш ёки олмаслиги тушунилган. Иккинчидан, бу битим ёки шартнома ҳисобланиб, бунга кўра, томонлар ўзаро манфаатдорлик нуқтаи назаридан бирон иқтисодий муносабатлар тўғрисида келишишган. Иккала ҳолда ҳам куч ичилган қасамда яширинган бўлиб, бу куч илоҳий деб ҳисобланган. Бу илоҳий куч ўзаро шартномалашган одамга ҳамкорлик қилади, ўз сўзига қатъий бўлган кишини қўллаб-қувватлайди. Қасами ва сўзида турмаган кишини эса жазолайди»¹.

Берилган сўз олинган мажбуриятга кўра, қасамни қатъий бажариш ва бировдан ижарага олинган мол-мулкни эгасига ўз вақтида қайтариш зардуштийлик эътиқоди бўйича жуда ҳам қадрланган. Кимда-ким ижарага олинган мол-мулкни эгасига ўз вақтида қайтармаса, унинг бу амали ўша омонатни ўғирлаган билан баробар бўлади. Ижарачи муддати ўтган омонатни уйида сақласа, ҳар кун ва ҳар тун унга қўл урса ҳамда ўзиники деб гумон қилса, унинг бу амали омонатни иккинчи маротаба ўғирлаган билан баробардир. Ўша даврда шартномалар бир-биридан уни тузишда ичилган қасамлар билан фарқ қилган.

«Ванидод»нинг IV параграфида шартномаларнинг бир-биридан фарқ қилувчи қуйидаги олти тури қайд этилган:

Эй дунёни яратган зот!

Эй ҳақиқат!

Қасамнинг саноғи нечадур?

Аҳура Мазда жавоб берди:

Менинг қасамларим олтига:

биринчи — сўз қасами;

иккинчи — қўл қасами;

учинчи — қуй қасами;

тўртинчи — сигир қасами;

бешинчи — одам қасами;

олтинчи — экин қасами.

Бу энг яхши, энг обод,

энг серҳосил заминдаги экин»².

Мутахассисларнинг таъкидлашича, «Авесто»да «Шартномавий муносабатларнинг хусусиятини таъкидлаш билан бир-

¹ Ҳ. Бобоев, Т. Дўстжонов, С. Ҳасанов, Я. Олламов. «Авесто» ва унинг инсоният тараққиётидаги ўрни. Урганч, 2002, 37-бет.

² «Авесто» тарихий-адабий ёдгорлик. Т., «Шарқ», 2001, 90-бет.

га, ҳар бир битимда аввалги битимдагига нисбатан қимматлироқ бўлган нарса буюм қўйилганки, бу аввалгисининг кафолатини эгаллаган. Ҳар бир бузилган ёки бажарилмаган шартнома катта қийматдаги янги шартнома билан алмаштирилган.

Битим бузилганда, жисмоний жазо ҳам қўлланилган. Шундай келишувни бузган кишининг яқин қариндошларига нисбатан ҳам жазо чоралари белгиланган»¹.

Бинобарин, юқоридагилардан қуйидагича хулоса чиқариш мумкин: *биринчидан*, қадимги жамиятда ижара мулкчилик муносабатларини вужудга келиши билан пайдо бўлган; *иккинчидан*, унинг дастлабки кўринишлари мулкдан текин фойдаланиш кўринишида бўлган; *учинчидан*, қадимги ажодларимиз мусулмон ҳуқуқи қўлланишидан аввал ижара муносабатларини тартибга солишда одат ҳуқуқи ва диний қоидалардан фойдаланишган; *тўртинчидан*, ижара шартномаси, қарз шартномаси алоҳида-алоҳида шартномалар сифатида эътироф этилган ва ниҳоят *бешинчидан*, ижара бўйича ўз мажбуриятларини бажармаган шахсларга, яъни ижарага олинган мол-мулкни нобуд қилган ёки қайтармаган ижарачига нисбатан, нафақат, мулкий таъсир чоралари, балки жисмоний жазо чоралари ҳам қўлланилган. Бошқача айтганда, фуқаролик ҳуқуқий нормалар ҳам, жиноят ҳуқуқий нормалар ҳам ижара бўйича ҳуқуқий муносабатларни тартибга солишда ва мажбуриятлар ижросини таъминлашда тенг равишда қўлланилган.

1.2. Қадимги Римда ижара ҳуқуқининг ривожланиши

Қадимги Римда ҳам мулк ҳуқуқидан ташқари ўзгалар мол-мулкига нисбатан ашёвий ҳуқуқлар мавжуд бўлган. Ўзгалар мол-мулкига нисбатан ҳуқуқлар мутлоқ ҳуқуқ сифатида эътироф этилган (*iura in re aliena*). Албатта, бу мулкдор бўлмаган бошқа шахсларга тегишли бўлган ашёвий ҳуқуқлар бўлганлиги сабабли, унинг ҳуқуқлари мулкдор ваколатлари каби кенг доирада бўлиши мумкин эмасди. Агарда мулкдор ўз мол-мулкига нисбатан қонунда бевосита таъқиқланган ҳаракатлардан ташқари ҳар қандай ҳаракатларни қила олиши мумкин бўлса, ашёвий ҳуқуқ соҳибининг имкониятлари эса анча чекланган эди.

Рим ҳуқуқи бўйича ўзгалар мол-мулкига нисбатан ашёвий ҳуқуқларнинг қуйидаги турлари мавжуд бўлган:

¹ Ҳ. Бобоев, Т. Дўстжонов, С. Ҳасанов, Я. Олламов. «Авесто» ва унинг инсоният тараққиётидаги ўрни. Урганч, 2002, 40-бет.

1) *сервитут ҳуқуқи* — бунга кўра, бир шахс бошқа шахсга тегишли бўлган ашёдан муайян чекланган доирада фойдаланишга ҳақли бўлган;

2) *эмфитевзис ва суперфиций* — бунга кўра, ўзганинг еридан ёки ўзга ерга қурилган иморатдан мерос бўлиб ўтиш асосида фойдаланишга ҳақли бўлган;

3) *гаров ҳуқуқи* — бунга кўра, қандайдир мажбуриятни таъминлаш учун қўйилган ашёга нисбатан ҳуқуқлар белгилаб қўйилган.

Сервитутнинг моҳияти ерга нисбатан хусусий мулкчилик мавжудлиги билан боғлиқ. Гап шундаки, ҳар доим ҳам ҳамма ер майдонларида ундан нормал фойдаланиш учун шарт-шароит мавжуд бўлавермайди. Масалан, унда сув манбаи бўлмаслиги мумкин. Очиқ майдонларга ёки йўлларга туташ эмас. Ана шундай ҳолларда ушбу ер участкалари билан туташ бўлган бошқа ер участкаларига кириб чиқиш, сув олиб келишга зарурат туғилади. Бундай ҳолда қўшни ер участкасидан фойдаланиш унинг хусусий мулкдори бўлган шахс мулк ҳуқуқини муайян даражада чеклашга олиб келади. Албатта, бунда қўшни билан келишиб олиш ҳам мумкин. Аммо бу ишончли усул эмас. Чунки ушбу мажбурият шахсий характерга эга: қўшнининг феъли айниб қолиши ёхуд у ўз ерини бошқага сотиб юбориши мумкин. Ушбу ҳолда янги мулкдор билан яна бошқача келишишга тўғри келади. Худди шу сабабли қадимги Римда қўшни ер участкалари мулкдори ўзгаришидан қатъий назар, уларнинг ерлардан чекланган тарзда бошқаларнинг фойдаланишини таъминлашнинг ишончли мустаҳкамланиши устидан сервитут ҳуқуқи ишлаб чиқилади ва уни жорий этади. У лотинча *servire* сўзидан олинган бўлиб, хизмат қилиш маъносини англатади.

Бошқача айтганда, бир ер участкаси бошқа ер участкаси эҳтиёжларига хизмат қилади. Бундай ҳуқуқий шакл орқали эҳтиёжларни қаноатлантиришнинг мустаҳкамлиги сервитут ҳуқуқининг ашёвий характери билан боғлиқ.

Сервитутнинг предмети бўлиб, ер участкаси ҳисобланади. Бунда ўз ер участкасидан, қўшни томондан фойдаланишга йўл қўйиш мажбуриятини олган ер участкаси мулкдорининг ҳаракатлари сервитут предмети бўла олмайди. Шу сабабли ҳам сервитут ҳуқуқининг субъекти қўшни ер участкаси мулкдори ким бўлишидан қатъий назар, ушбу ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини сақлаб қолади.

Сервитут вазифаси ернинг ўзига нисбатан белгиланади ва у билан бирга янги мулкдорларга ҳам ўтади. Шундай қилиб,

сервитутни ўзганинг мол-мулкдан чекланган тарзда фойдаланишни ашёвий ҳуқуқ тарзида таърифлаш мумкин. Кейинчалик сервитут ҳуқуқларини бошқа турлари ҳам вужудга келди. Бундай сервитутлар қўшни ер участкасидан фойдаланиш билан боғлиқ эмас эди. Масалан, васият қилувчи ўз меросхўрига мол-мулкни васият қилар экан, айна вақтда бошқа шахслар ушбу мол-мулкдан фойдаланишларини шарт қилиб қўяди ва бу *узуфрукт*, деб аталади. Узуфрукт сервитутдан кейин пайдо бўлди ва баъзи Рим юристлари узуфрукт ва сервитутни қарама-қарши қўйишларига қарамасдан Рим ҳуқуқининг классик (мумтоз) ҳуқуқшунослари узуфрукт сервитут таркибига кириши тўғрисида яқдил фикрдадилар.

Шу сабабли ҳам сервитутлар икки тоифага бўлинади. *Прециаль* — лотинча *praedium* ер мулки сўзидан олинган ва шахсий сервитутлар. Прециаль сервитутлар ер участкасининг мулкдорига тегишли бўлган. Прециаль сервитутда ер участкаларининг мавқеи иккига бўлинган.

Сервитут орқали фойдаланиладиган ер участкаси ҳукмрон участка ҳисобланади. Сервитут амалга ошириладиган, яъни чекланган тарзда белгиланган ер участкаси хизмат қилувчи ер участкаси бўлиб ҳисобланган.

Ашёга нисбатан сервитут ҳуқуқининг белгиланиши унинг мулкдорини ашёдан фойдаланишдан четлаштирмайди. Аммо мулкдор ҳам сервитут ҳуқуқи субъекти ҳам ашёдан фойдаланганда, сервитут ҳуқуқи субъекти устуворликка эга. Бошқача айтганда, мулк ҳуқуқи сервитут ҳуқуқи ёнидан берилади.

Римда сервитут ҳуқуқининг моҳияти қўйидаги маталда яққол ўз ифодасини топади (*servitus in faciendo consistere non protest*), яъни сервитут қандайдир ижара ҳаракатларини (позитив) содир этишдан иборат эмас (*D.8.1.15.1*). Бунинг маъноси шундан иборатки, хизмат кўрсатувчи ашёнинг мулкдори сервитут субъекти томонидан содир этилган ҳаракатларга тоқат қилмоғи лозим. Уни фойдаланишга ҳалақит қилмаслиги лозим. Аммо ўзи ҳеч қандай ҳаракат қилишга мажбур эмас. Агарда ашё мулкдори муносабатининг характери бўйича қандайдир ижобий ҳаракат содир этиши танланса, бу мажбурият муносабатини ташкил этади. Бошқача айтганда, бунда мулкдор билан ер участкаси ўртасида муносабат вужудга келади.

Рим юристи Гай томонидан (*resincorporalis*), яъни вужудсиз ашё сифатида таърифланади. Гай вужудли ашёларни қўл билан ушлаб кўриш мумкин бўлган муайян моддий кўринишга

эга бўлган ашёлар сифатида баҳолайди. «Вужудсиз ашёлар, деб ёзади Гай, улар ҳуқуқлардан ташкил топади (*quae in iure consistent*), масалан, мажбурият умрбод фойдаланиш ва шу кабилар. Бинобарин, вужудсиз ашё том маънода ашё эмас, балки ашёнинг таркибий қисми, холос».

Рим ҳуқуқи бўйича ёллашнинг (*locator*) классик Рим ҳуқуқи (*locator conductio*) шартномаларнинг уч турини:

1. Ашёларни ёллаш — ижарага олиш (*locatio—conductio rerum*).
2. Хизмат кўрсатиш учун ёллаш (*locatio—conductio operarum*).
3. Ишларни ёллаш ёки пудрат (*locatio—conductio operis ёки operis faciendi*).

Ашёларни ёллаш ёки мол-мулк ижараси деб, шундай шартномага айтиладики, бунга кўра, бир тараф, яъни ижарага берувчи (*locatio*) бошқа тарафга, яъни ижарачига (*conductio*) бир ёки бир неча хусусий аломатларни белгилайдиган ашёларни вақтинчалик фойдаланиш учун топширади. Бошқа томон эса ашёдан фойдаланганлик учун муайян ҳақ тўлаш (*merces pensio*) ва фойдаланиш тугагандан кейин ашёни бут-бутун ҳолда қайтариш мажбуриятини олади¹.

Қадимги Рим эркин фуқаролари ўртасида мулкий табақаланиш жуда эрта рўй берган. Кўп сонли қулларга эга бўлган бой заминдорлар билан бир вақтда, кам ерга эга бўлган ёки умуман ерга эга бўлмаган камбағал деҳқонлар ҳам кўп бўлган. Айни вақтда ўз уйига эга бўлмаган фуқаролар ҳам мавжуд эди. Ижарага берувчилар ва ижарачилар ўртасидаги муносабатларда ижарага берувчиларнинг ҳуқуқлари устувор ҳисобланарди. Ижарага берувчининг иқтисодий ҳукмронлиги шунда яққол намоён бўлган. Ижарачи қадимги Римда мол-мулк эгалловчиси сифатида тан олинмаган ва ўз ҳуқуқини ўзбошимчалик билан бузиши ҳимоя ҳуқуқига эга бўлмаган.

locatio—conductio предмети бўлиб, кўчар ва кўчмас ашёлар ҳисобланган. Бироқ истёсмол қилинадиган ашёлар ижара предмети бўлмаган, яъни улар қарз предмети бўлган. Ижара шартномасининг предмети бўлиб эса, нормал хўжалик фаолиятида йўқ бўлмай ва жиддий ўзгаришларга дучор бўлмайдиган, истёсмол қилинмайдиган ашёлар ҳисобланган. Албатта, бундай ашёни бут-бутун ҳолда қайтариш мажбурияти ҳисобга олинган. Ижарага берувчи ижарага бераётган ашёга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлиши шарт бўлмаган. Иккиламчи ижара ва ўзгалар мол-мулкни ижарага беришга йўл қўйилган.

¹ И.Б. Новицкий. Римское право. М., «ТЕИС», 1994, стр. 185.

Рим ҳуқуқи бўйича ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ пул шаклида белгиланиши лозим. Аммо қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага олиш шартномаларида ижара ҳақи натура шаклида белгиланишига йўл қўйилган (қишлоқ хўжалиги экинларидан олинadиган ҳосилнинг, маҳсулотнинг муайян қисми миқдори нисбатида). Шу жиҳатдан деҳқончилик учун ер участкаларини ижарага олиш мусулмон ҳуқуқи бўйича илгари Ўзбекистонда кенг қўлланилган чоракорлик, нисфикорликка ўхшаб кетади. Агарда бошқа ҳолларда шартнома асосида мол-мулкни фойдаланишга олган шахс ушбу фойдаланганлик учун ҳақ сифатида бошқа ашёни бериш мажбуриятини олган бўлса, бундай шартнома *locatio—conductio* шартномаси сифатида кўрсатилмаган.

Муддат мол-мулк ижараси шартномасининг зарур шарти бўлиб ҳисобланган. Ашёни аниқ муддати белгиланмаган ҳолда ижарага бериш мумкин бўлган (муайян муддатга). Бундай ҳолатда шартнома ҳар бир тарафнинг талаби билан исталган вақтда бекор қилиниши мумкин бўлган.

Мол-мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи зиммасига қуйидаги мажбуриятлар юклатилган:

- *биринчидан*, ижарага берувчи ижарачига ижарага берилadиган мол-мулкни топшириши лозим бўлган. Асосий ашё билан бирга мансуб ашёлар ҳам топширилиши шарт бўлган. Масалан, ер участкасини топширишда деҳқончилик анжомлари ҳам топширилган;

- *иккинчидан*, мол-мулк ижарачига ўз вақтида топширилиши шарт бўлган. Ушбу мажбуриятга риоя қилмаслик ижарачига шартномадан воз кечиш ҳуқуқини берган.

Ижарага берувчининг мажбурияти ижарачига ашёни ўз вақтида фойдаланишга бериш билан чегараланмаган. Ижарага берувчи ижаранинг бутунлигича ижарачига ашёдан шартномага мувофиқ равишда хотиржам фойдаланишни таъминлаши лозим бўлган. Бунинг учун ижарага берувчи ижарага топширилган ашёни тегишли равишда таъминлаб турган ижара шартномасига амал қилган ҳолатда, ашёни фойдаланишга яроқлилигини сақлаб туриши лозим бўлган. Шунингдек, ижарачига бошқа шахслар томонидан қилинган тўсқинликларни барта-раф қилиши лозим бўлган. Бинобарин, юқоридаги ҳаракатларни содир қилиш ижарага берувчи зиммасидаги учинчи мажбурият бўлган.

Агарда фойдаланишга берилган ашё фойдаланиш учун яроқсиз бўлса ёки ижарачи умид қилган даражада самара бермайдиган бўлса, сотувчини сотилган ашёдаги камчиликлари жавобгарлиги каби ўхшаш тамойилларга амал қилинган. Ижарага берувчини ижарага бераётган мол-мулкка жавобгарлик чораси сифатида ижарага берувчини умид қилган манфаати ўрнини қоплаш белгиланган. Агарда ашё шартнома тузилган ва ҳоказо вазифаларни бажаришга яроқсиз бўлиб чиқса, аммо ушбу ҳолатларда бошқача чоралар ҳам қўлланиши мумкин бўлган, яъни ижарачи шартномадан воз кечиш ҳуқуқига эга бўлган. Агарда ашёдан фойдаланиш жараёнида ноқулайликлар бўлса ёки самара кутилгандан ёмон бўлса, ижарачи *actio-conductio* ёрдамида ижара ҳақини камайтиришни талаб қилишга ҳақли бўлган.

Ижарага берувчи ҳар қандай айб (*omnis culpa*) учун жавобгар бўлган. Агарда ижарачи томонидан ашёдан фойдаланишнинг мумкин эмаслигида ижарага берувчининг айби бўлмаса, ижарага берувчи ижарачи олдида жавобгар бўлади. Бинобарин, тасодифий сабаб туфайли ашёдан фойдаланиш мумкин бўлмаганда, ижара ҳақини талаб қилишга ҳақли бўлмаган. Бундан ушбу ҳолатларда таваккал қилиш бурчи (*periculum est locatoris*) ижарага берувчи зиммасига юклатилган, деган хулосага келиш мумкин.

Ижарага берувчи ашё учун солиқларни тўлаши лозим бўлган. Шунингдек, ушбу мол-мулк бўйича турли оммавий мажбуриятларни бажарган.

Шартнома бўйича ижарачининг мажбуриятлари ҳам Рим ҳуқуқида аниқ белгилаб қўйилган. Ижарачи ижарага берувчига мол-мулкдан фойдаланганлик учун келишилган ҳақни мол-мулкдан фойдаланиш вақтига мутаносиб равишда тўлаши лозим бўлган. Умумий қоида бўйича агарда бошқача шартларни қўллаганида ижара ҳақи тегишли оралиқ даврлар ўтгандан кейин (*postnu—meranda*) тўланган. Агарда ижарачи ижара ҳақини олдиндан тўлаган бўлса, бироқ ашёдан фойдаланиш ижарачининг айбисиз мумкин бўлмаса (масалан, тасодифий сабаб орқали ижарага олинган уй ёниб кетса) ижарачига ижара ҳақи қайтариб берилган.

Ижара ҳақи натура шаклида, маҳсулотлар кўринишида берилиши лозим бўлган ҳолларда, алоҳида ҳуқуқий тартибга солинган. Турли тасодифий ҳолатлар ижарачи деҳқонлар оладиган ҳосилга таъсир кўрсатган. Шунингдек, бу ҳосилни камайтириб юборган. Бундай ҳолатда ижарачи шартнома бўйича

келишилган маҳсулотни топширишга имкони бўлмаган. Рим классик юристлари бундай ҳолатларнинг ҳам ечимини ишлаб чиқишган. Агарда енгиб бўлмайдиган куч (*viscuire sistere non potest*) таъсирида ҳосил нобуд бўлган бўлса, ижарачи ҳақ тўлаш мажбуриятидан озод бўлган. Бинобарин, фавқулодда ҳеч қандай ҳодиса рўй бермаган бўлса, зиён ижарачининг ҳисобига ёзилган.

Ижарага олинган ерлардан ҳосил бўлмаган ҳолатларга нисбатан Рим классик юристлари шундай тушунтириш беришган: «Ҳосил бўлиш-бўлмаслиги тасодифийдир. Бир йил ҳосил бўлмаса, келаси йил мўл ҳосил бўлади. Шу сабабли ҳосил яхши бўлмаган йилда ижарачи ижара ҳақини тўлаши қийин бўлса, ижара ҳақини камайтиришга ҳақли бўлган (*remissio mersedis*)». Агарда келаси йилларда ҳосил мўл бўлса, ижара ҳақини ҳосил кам бўлган йил учун ҳам ижарага берувчига етишмаган йил учун тўлаган.

Ижарачи ашёдан фойдаланишда ашёнинг тайинланиш мақсади бўйича ва шартномада келишилган келишув бўйича фойдаланиши лозим. Ижарачи агарда унинг айби билан ижарага олинган мол-мулк шикастланса ёки ёмонлашса, жавобгар бўлган.

Ижара муддати тугаганда ашё дарҳол ва тегишли ҳолатда қайтарилиши лозим бўлган. Ашё ўз муддатида қайтарилмаса, ижарачи кечиктирган муддат учун ижарага берувчига етказилган зарарларни тўлаши лозим бўлган.

Агарда ижарачи ижара муддати давомида ижарага олинган мол-мулкка нисбатан сарф-харажатлар қилган бўлса, ушбу сарф-харажатлар характериға қараб, уларнинг қопланишини талаб қилиш ҳуқуқиға эға бўлган.

Агарда сарф-харажатлар зарур бўлса ёки мақсадға мувофиқ фойдаланган бўлса, ижараға берувчидан уларнинг қопланишини талаб қилишға ҳақли бўлган. Агарда сарф-харажатлар бундай аҳамиятға эға бўлмаса ва ижарачининг диди, истак-хоҳиши бўйича амалға оширилган бўлса, ижарачи харажатларнинг қопланишини талаб қилиш ҳуқуқиға эға бўлмаган. У фақат (*ius tollendi*), яъни ашёнинг яхшилашларини ажратиб олиш ҳуқуқиға эға бўлган, башарти, ушбу яхшилашларнинг ашёни ёмонлаштирмаган ҳолда ажратиб олиш мумкин бўлса. Ижарачи ижараға олинган ашёни иккиламчи ижараға беришға ҳақли бўлган. Бироқ бундай ҳолатда ҳам у ижараға берувчи олдида ашёнинг бут-бутунлиги ва яроқлилиги учун жавобгарликни сақлаб қолган.

Қадимги Римда ижарачиларни социал-иқтисодий ҳолати ва қонунда кўпроқ ижараға берувчиларға афзаллик берилиши

ижара шартларини ҳуқуқий тартибга солиш ҳолларида ўз ифодасини топган.

Рим ҳуқуқида мол-мулк ижарасининг мажбурият ҳуқуқига қатъий изчиллик билан риоя қилинган. Ушбу тамойилдан келиб чиқадиган муҳим хулоса шундан иборатки, агарда ижарага берувчи ижара муддати тугамасдан туриб, ижарага берилган мол-мулкни ўзидан бегоналаштирса, янги мулкдор аввалги мулкдор тузганлиги сабабли ҳам ўз вақтида Рим ҳуқуқида олди-сотди ижарани бекор қилади (синдиради) деган матал тарқалган. Аммо бу матал қиссаси унчалик аниқ эмас. Ижарага берувчи ижарага берилган мол-мулкни ўзидан бегоналаштиргандан кейин ҳам ижарачи олдида жавобгарлиги бекор бўлмаган. Демак, улар ўртасидаги шартнома бекор бўлган, деб ҳисобланмаган.

Бинобарин, ижарачини ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиши ушбу мол-мулкнинг янги мулкдори розилиги билан боғлиқ бўлган. Агарда давом эттиришни хоҳламаса, аввалги мулкдор (ижарага берувчи) шартнома бўйича жавобгар бўлган.

Мол-мулк ижараси шартномаси баъзи ҳолатларда у ёки бу тарафнинг талабига кўра, бир томонлама бекор қилиниши мумкин бўлган. Масалан, агарда берилган ашё фойдаланишга яроқсиз бўлса, ижарачи бундай ҳуқуққа эга бўлган. Агар ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиш жиддий хавф-хатар билан боғлиқ бўлса ҳам, ижара шартномаларидан бир тарафлама воз кечиш мумкин бўлган.

Қуйидаги ҳолларда ижарага берувчи шартномани бир томонлама бекор қилиши мумкин бўлган:

а) агарда ижарачи ўз ҳуқуқларини суиистеъмол қилиб, ашёдан нотўғри фойдаланса;

б) агарда ижарага берилган ашё таъмир талаб этса ва ижара шартномаси бекор қилинмасдан туриб, таъмирлашни амалга ошириб бўлмаса;

в) агарда ашё ижарага берувчининг ўзи учун зарур бўлиб қолса.

У ёки бу тарафнинг ўлими ижара шартномасини бекор бўлишига олиб келмаган.

Мол-мулк ижараси шартномаси муддати ўтиши билан бекор бўлади. Аммо муддати ўтган бўлса ҳам ижарачи мол-мулкдан фойдаланишни давом эттирса, шартномада тарафларнинг сукут қилиши орқали янги муддат ўз кучида қолади.

Қадимги Рим ҳуқуқининг мол-мулк ижараси бўйича нормаларини таҳлил этишда шунга амин бўлиш мумкинки, ушбу

норманинг баъзилари ҳозирда амалда бўлган қонунчилик нормалари билан деярли бир хилда. Ушбу ҳолат Рим классик юристлари томонидан мол-мулк ижараси бўйича муайян нормаларнинг шаклланишида тўғри ечимлар чиқарилганлигидан далолат беради.

1.3. Собиқ Иттифоқ даврида ижара муносабатларининг ҳуқуқий тартибга солиниши

Маълумки, РСФСР Гражданлик кодекси 1922 йилда қабул қилинган эди¹. Ушбу Гражданлик кодекси 1929 йил 13 апрелдан бошлаб, Ўзбекистон ССРнинг ҳам Гражданлик кодекси бўлиб ҳисоблана бошлади². Ўзбекистон Республикасининг 1929 йилдаги Гражданлик кодексининг 3-бўлими 152—170-моддалари мулк ижарасига бағишланган эди. Унда ижарага қуйидагича таъриф берилади. «Мулк ижараси шартномаси бўйича бир тараф (ижарага берувчи) иккинчи тараф (ижарага олувчи)га маълум мулкни ҳақ бараварига вақтинча фойдаланиш учун топширишга мажбур бўлади».

Ушбу ГКга асосан, мулк ижарасининг максимал муддати 12 йил қилиб белгиланган (ГКнинг 154-моддаси). Ижара шартномаси бир йилдан ортиқ муддатга тузиладиган бўлса, ёзма равишда тузилиши шарт қилиб қўйилган. Давлат корхоналари ва коммунал корхоналарни ижарага олиш тўғрисидаги шартномалар нотариал гувоҳлантирилиши шарт қилиб қўйилган. Акс ҳолда, шартнома ҳақиқий ҳисобланмаган. Ушбу ГКда асосий эътибор турар жой ижараси шартномасига берилган.

1929 йилги ГКнинг мулк ижараси тўғрисидаги нормаларида мулк ижараси бўйича қатор ўзига хос нормалар мавжуд бўлган. Масалан, ГКнинг 159-моддасида давлат корхоналари ва коммунал корхоналар ижарага олинган ҳолда капитал таъмирлаш мажбурияти ижарага олувчининг зиммасига юклатилган. Ижарага олинган мулкни ижарага берувчи фойдасига ўз ҳисобидан суғурта қилиш мажбурияти ижарага олувчи зиммасига юклатилган (ГКнинг 164-моддаси). Ижара ҳақи сифатида пул, натура билан ҳақ тўлаш маълум бир хизмат бажарилганда бериладиган мол-мулкдан олинган фойдадан улуш ажра-

¹ Свод Законов РСФСР 1922 года. № 71, статья 905.

² Ўзбекистон ССР Марказий Ижроия Қўмитаси ва Халқ Комиссарлари Кенгашининг 1929 йил 13 апрелдаги 77-сонли қарори 1-моддаси. Ўзбекистон ССР қонунари йиғиндиси. 1929 йил, № 20, 70-модда.

тиш тарзида бўлишига йўл қўйилган (ГКнинг 165-моддаси). ГКнинг 170-моддасига кўра, ижарага олувчи ўзганинг мулкни эгаллаш (фойдаланиш) ҳуқуқи ҳар қандай бузувчиларнинг, шу жумладан, мулк эгасига ҳам қарши суд ҳимояси ҳуқуқига эга бўлади.

Мулкка бўлган эгалик ҳуқуқи ижарага берилганда, бошқа бировга ўтказилган тақдирда ижара шартномаси янги эга учун ҳам ўз кучида қолади.

Умуман олганда, Ўзбекистон ССРнинг 1929 йилдаги Гражданлик кодекси мулк ижараси тўғрисидаги нормаларини таҳлил этиб, унда қуйидаги хусусиятлар мавжуд деб қайд этиш мумкин:

а) ижара бўйича аввалдан мавжуд бўлган анъанавий нормалар ўз ифодасини топганлиги (масалан, ижарачининг ижара шартларини янгилашда имтиёзга эга бўлиш ҳуқуқи. Ижарага берувчи мулк эгаси ўзгарганда ижара шартномасининг ўз кучида қолиши, ижарачини ижарага берган мол-мулкни унинг мулкдоридан талаб қилиб олиш ҳуқуқи ва ҳ.к.);

б) социалистик ҳуқуқ тизимида хос бўлган коммунистик мафкура ва давлат мулкнинг устуворлигидан келиб чиқувчи нормалар (масалан, давлат корхоналари, бинолари ижарага олинганда капитал таъмирлаш мажбуриятини ижарага олувчи зиммасига юклаш, айрим мол-мулк объектларини ижарага бериш таъқиқланганини кўп ҳолларда ижара шартномаси маъмурий ҳужжатлар асосида тузилиши ва ҳ.к.).

Ушбу кодексда ижарага берилган таъриф ҳам номукаммал эканлигини, унда ижара моҳияти, мазмуни тўлиқ ўз ифодасини топмаганлигини, шунингдек, баъзи ҳолларда юридик техника талабларига ҳам тўлиқ риоя этилмаганлигини 20-йиллар охирига қадар социалистик экономикада ҳам, хусусий секторда ҳам кенг қўлланилиб келинган, аммо 30-йилларнинг бошидан бошлаб, хусусий мулк деярли тугатилганлигини кўриш мумкин. Экономикада давлат корхоналари етакчи мақога эга бўлиб қолди ва эндиликда давлат мулкни давлат корхоналарига фойдаланишга бериш мулк ижараси шартномаси асосида эмас, балки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида амалга ошириладиган бўлди. Мулк ижараси, асосан, фуқаролар ўртасида уларнинг маиший турмушида қўлланилган эди, холос.

50-йилларнинг ўрталаридан бошлаб, Совет Иттифоқида Фуқаролик қонунчилигини янгилаш бўйича

бошланди. Ушбу илмий мунозарада унинг иштирокчилари икки гуруҳга бўлинди. Профессор В. Лаптев бошчилигидаги гуруҳ социалистик давлат корхоналари, социалистик ишлаб чиқариш муносабатлари СССР Хўжалик кодекси билан тартибга солиниши лозим, фуқаролар ўртасида вужудга келадиган муносабатлар эса Иттифоқдош Республикаларнинг Гражданлик кодекслари орқали тартибга солиниши мумкин деган гоёни илгари суришди. Бундай ҳолатда мулк ижараси муносабатлари ҳам турли норматив манбалар орқали тартибга солиниши лозим бўлар эди. Мантиқан олганда, мулк ижараси муносабатлари асосан фуқаролар ўртасида кенг қўлланган ҳолда давлат корхоналари ўртасида эса ижара муносабатларини қўллаш доираси кескин қисқариши лозим эди. Чунки барча давлат корхоналарига тегишли мол-мулк мулкдори давлат ҳисобланиб, у бу мол-мулкни оператив бошқариш ҳуқуқи асосида давлат корхоналарига бириктириб қўяр эди. Бироқ ушбу нуқтаи-назар қабул қилинмади. 1961 йилда ССР Иттифоқи ва Иттифоқдош Республикалар Гражданлик қонунчилиги асослари қабул қилинди ва у асосида Ўзбекистон ССР Гражданлик кодекси ишлаб чиқилиб, 1964 йил 1 январдан кучга киритилди. Ушбу ГКнинг 29-боби «Мулк ижараси»га бағишланган эди. Агар унинг мулк ижарасига оид нормаларини таҳлил қилсак, шунга ишонч ҳосил қилиш мумкинки, социалистик экономикада мулк ижараси муносабатларига қандайдир иккиламчи даражада муносабатда бўлинган. ГКда мулк ижарасининг умумий қоидаларига 19 модда бағишланган (1304—1322-моддалар).

Ижаранинг алоҳида турлари сифатида эса, кичик уй-жойларни, пансионат, меҳмонхоналарни ва дачаларни арендага бериш шартномаси (ГКнинг 223-моддаси), маиший буюмлар прокати (ГКнинг 324-моддасида) кўрсатилган, холос. ГКнинг 30-боби турар жойларни ижарага олиш шартномасига бағишланган бўлиб, ГКнинг 325—376-моддаларини ўз ичига олган. Кейинчалик турар жойни ижарага олиш шартномаси ўз кучини йўқотган, фақат 325-моддагина ўз кучида қолган. Ўзбекистон ССР Уй-жой кодекси ишлаб чиқилиши ва қабул қилиниши муносабати билан ГКнинг 326—376-моддалари ўз кучини йўқотган.

Юқорида социалистик экономикада ижара муносабатлари тор доирада қўлланилганлиги кўрсатилди. Ушбу ҳолатни ўша даврда ижара муносабатларини тадқиқ этган олим Ф. Х. Сайфуллаев ҳам тасдиқлайди. «Мулк ижараси» шартномасининг предмети бўлган ашёлар мулк ҳуқуқи асосида давлатга, коопера-

тив ва жамоат ташкилотларига ёки гражданларга тегишли бўлиши, яъни социалистик ёхуд шахсий мулк объектлари бўлиши мумкин. Баъзи бир ашёлар мулк ижараси шартномасининг предмети бўлиши мумкин эмас. Чунончи, қишлоқ хўжалиги аҳамиятига эга бўлган ер арендага берилиши мумкин эмас. Шу билан бирга қишлоқ хўжалиги аҳамиятига эга бўлган ер майдонлари, чунончи транспорт ташкилотларига бириктириб қўйилган ерлар, шунингдек, шаҳар ерлари аренда шартномасининг предмети бўлиши мумкин.

Социалистик ташкилотларга тегишли бўлган ашёларнинг айрим турлари мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага олувчиларнинг айрим категорияларигагина топширилиши мумкин. Чунончи, колхозлараро электр станциялари ёки электр установакалари ижара шартномаси асосида фойдаланиш учун «Главсельэлектро» ташкилотларигагина берилиши мумкин. Бундай ашёларни ижарага бериш ҳолларида мулкнинг қандай мақсадларга тайинланиши ҳам, ундан планли равишда фойдаланиши зарурлиги ҳам, ижарага олувчи ташкилотларнинг махсус лаёқатларининг характери ҳам эътиборга олинади»¹.

Ўша вақтларда иқтисодиёти бозор тизимига асосланган мамлакатларда ижара муносабатлари кенг қўлланилиб, унинг янгидан-янги турлари вужудга келаётган эди. Ижара муносабатлари ҳар қандай мол-мулкдан самарали фойдаланишнинг ҳуқуқий шакли сифатида эътироф этилган эди. Аммо социалистик тузум ижарага нисбатан лоқайдлик муносабатда бўлди. Ундан деярли фойдаланмади. Бу ҳолат ГКнинг мулк ижараси тушунчасида ҳам ўз ифодасини топган. «Мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи маълум мулкни ижарага олувчига ҳақ бараварига вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади». Агар ушбу тушунча мазмуни таҳлил этиладиган бўлса, ниҳоят даражада чекланганини кўриш мумкин. Унда асосан ижарага берувчи зиммасидаги мажбурият алоҳида таъкидланади. Ижарачининг бурчи тўғрисида эса, лом-лум дейилмайди².

Маълумки, саксонинчи йилларнинг бошларидан бошлаб, Совет Иттифоқи иқтисодиётида чуқур таназзул белгилари яққол намоён бўла бошлади ва натижада ишлаб чиқариш

¹ Ф.Х. Сайфуллаев. Ўзбекистон ССРнинг гражданлик ҳуқуқи. Т., «Ўқитувчи», 1976, 55-бет.

² Ўша асар, 55-бет.

суръатлари пасая бошлади. Халқ истеъмол товарларининг муайян турлари бўйича доимий тақчиллик вужудга келди. Баъзи товарлар бўйича эса, вужудга келадиган тақчилликлар вақти-вақти билан такрорлана бошлади. Социалистик тузум турли юзаки ислохотлар орқали ушбу таназзулдан чиқишга ва иқтисодий бўҳронларнинг олдини олишга ҳаракат қилди. Аммо бу соҳада тадқиқот ишларини олиб борган тадқиқотчилар таназзулнинг асосий илдизи партия съездларида ва КПСС Марказий Қўмитаси пленумларида таъкидланганидек, СССР иқтисодиётини режалаштириш ва уни бошқариш жараёнида рўй бераётган нуқсонлар ва камчиликлар иқтисодиётнинг айрим тармоқлари ва социалистик корхоналарнинг баъзи бир раҳбарларининг ўз ишига совуққонлиги ва хўжаликка раҳбарлик қилишни билмаслигидан эмас, балки социалистик тузумнинг иқтисодий тизими носозлиги, мулкчилик муносабатлари бўйича нотўғри сиёсат олиб борилганлиги натижаси эканлигини англаб ета бошлашди.

Бу ҳолат, айниқса, «Советское государственное право» журнали томонидан 1986—1987 йилларда СССРда мулкчилик муносабатларига доир мавзулар бўйича ўтказилган жуда катта илмий баҳс-мунозараларда яққол намоён бўлади. Унинг кўпчилик иштирокчилари барча мол-мулкнинг давлат қўлида тўпланганлиги, давлат эса амалда улардан оқилона ва самарали фойдаланишни ташкил эта олмаётганлигини таъкидлашди. Аммо давлатнинг қўлида барча мол-мулк тўпланиши хато эканлиги, хусусий мулк реабилитация қилиниши шартлиги, хусусийлаштириш жараёнини бошланиши ҳақидаги хулосага дарҳол келингани йўқ. Гарчи, давлат корхоналарига давлат мол-мулкни оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйиш, амалда ўзини оқламаганлигини барча эътироф этса ҳам, бироқ амалда бир ашёвий ҳуқуқни бошқа ашёвий ҳуқуқ билан алмаштириш орқали мазкур муаммони ҳал этишга ҳаракат қилинди. Бошқача айтганда, «СССРда давлат корхонаси тўғрисида»ги қонун қабул қилинди ва унда давлат мол-мулки давлат корхонасига тўла хўжалик юритиш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилиши белгилаб қўйилди.

Совет Иттифоқида иқтисодий таназзулдан чиқишнинг ёки уни юмшатишнинг бир қанча муқобил (альтернатив) ечимлари мавжуд эди. Биринчи вариант ечим хитойча усул деб аталади. Маълумки, Хитой ҳам социалистик давлат бўлиб, унда ҳам мол-мулкнинг асосий мулкдори давлат ҳисобланади. Хитойда корхоналар ичида ички хўжалик пудрати кенг ривож-

ланган. Бунга кўра, корхона мол-мулкнинг муайян қисми ҳисобланади.

Меҳнат жамоасининг бир гуруҳ аъзоларига (бригада, звено, оила) бириктирилади ва ижара шартномаси тузилади. Ижарачи пудратчилар хўжалик фаолиятини амалга оширишда нисбий мустақилдир. Бошқача айтганда, корхона маъмурияти уларнинг ишлаб чиқариш хўжалик фаолиятига аралашшишга ҳақли эмас. Ижарачи пудратчилар ўз хўжалик фаолияти натижасида олган даромадларини ўзлари мустақил тасурруф қилишади. Ушбу хитойча усулни қўллаганда, давлатнинг асосий мулкдор сифатидаги мавқеи сақланиб қолади. Аммо кўйи бўғинда маъмурий буйруқбозлик тизимининг ўрнига ижара пудрати асосида бозор муносабатлари тизимига ўхшаш тизим вужудга келтирилади ва амал қилади. Ижара пудратида корхона маъмурияти билан ижарачи пудратчилар ўртасида ҳам, меҳнат ҳуқуқи ҳам фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар вужудга келади. Бинобарин, ижарачи корхона маъмуриятига, яъни ижарага берувчига муайян даражада қарамлиги сақланиб қолади.

Иккинчи усул соф фуқаролик ҳуқуқий ижара кўринишида мавжуд бўлиши мумкин эди. Ижара усули орқали иқтисодий таназзулдан чиқишнинг моҳияти шундан иборатки, бунда давлат ўз мол-мулки бўлган корхоналарни унга қарам бўлмаган мустақил ижарачиларга ижарага беради ва шундай қилиб, давлатга хос бўлмаган функциялар ишлаб чиқариш, хўжалик юритиш функцияларидан холос бўлади ва айни пайтда давлат иқтисодий тузумда асосий мулкдор сифатида мавқеини сақлаб қолади. Аммо объектив жиҳатдан олганда, саксонинчи йиллар охирида Совет Иттифоқида ушбу усулни қўллаш учун зарур шарт-шароитлар мавжуд эмас эди. СССР экономикасининг негизи ҳисобланган саноатда ва транспортда, асосан, ўрта ва йирик корхоналар фаолият юритар эди. Аслини олганда, СССР экономикасида «гигантаномия» (яъни, ҳалдан ташқари йирик гигант корхоналар қуришга ружу қўйиш) мавжуд эди.

СССРда тадбиркорлар синфи мавжуд эмас эди. Шу сабабли ҳам бу гигант корхоналарни ижарага олиш мумкин бўлмаган ва бунга молиявий жиҳатдан имконият бўлмаган. Уларни бошқаришни эплаб кета оладиган, ишнинг уддасидан чиқа оладиган кишилар ҳали шаклланмаган эди. Иккинчидан, оператив бошқариш ҳуқуқи ва тўла хўжалик юритиш ҳуқуқи ўрнига ижарани жорий этиш учун зарур ҳуқуқий асослар ҳам тайёрланмаган эди. Мана шундай шароитда ижарани кенг қўллаш тўғрисида гап ҳам бўлиши мумкин эмас эди. Ва ниҳоят, учин-

чи ечим, бу мулкни давлат тасарруфидан чиқариш жараёни билан боғлиқ эди. Бироқ бу ечим коммунистик мафкуранинг асосий ақидаларига қарама-қарши эди ва шу сабабли ҳам коммунистик партия якка ҳукмронлиги пайтида уни қўллаш ҳақида мутлақо гап бўлиши ҳам мумкин эмасди.

Саксонинчи йилларнинг охирларидан бошлаб, Совет Иттифоқида ижара қонунчилиги ҳуқуқий асосларини такомиллаштиришга алоҳида эътибор берилди. Жумладан, 1989 йили 23 ноябрда СССР Олий Кенгашининг «ССР Иттифоқи ва Иттифоқдош Республикаларнинг ижара тўғрисидаги қонун асослари ва уни кучга киритиш тўғрисида»ги қарори қабул қилинди.

Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгаши Президиумининг 1989 йил 29 декабрдаги фармони билан «Ўзбекистон ССРда ижара тўғрисида»ги Низом¹ тасдиқланди. Ушбу Низомнинг биринчи бандида ижарага кенг маънода таъриф берилган бўлиб, ушбу таъриф ўша вақтда амалда бўлган Гражданлик кодексидаги таърифга нисбатан чуқур ва кенг мазмунга эга.

«Ижара шартнома асосида ер, бошқа табиат ресурслари, корхоналар (бирлашмалар) ва бошқа мулквий комплексларга, шунингдек, хўжалик фаолиятини ва ўзга фаолиятни мустақил равишда амалга ошириш учун ижарага зарур бўлган мол-мулкка ҳақ эвазига муддатли эгалик қилиш, ундан фойдаланишидир». Унга кўра, ижарани қўллаш соҳалари ва объектлари доираси ҳам ниҳоятда кенгайтирилди. Унда «Халқ хўжалигининг барча тармоқларида ижарага йўл қўйилади ва мулкчиликнинг барча шакллари ва турларига доир мулкларга нисбатан қўлланиши мумкин», деб белгилаб қўйилди. Ижарага қуйидагилар топширилиши мумкин:

а) ер ва бошқа табиат ресурслари;

б) корхоналар (бирлашмалар), ташкилотлар, бирлашмаларнинг структура бирликлари, ишлаб чиқариш, цехлар, корхоналарнинг, ташкилотларнинг ишлаб чиқариш фондлари ягона мулквий комплекси ва бошқа кадриятлари сифатида ўзга бўлинмалари;

в) айрим бинолар, иншоотлар, ускуналар, транспорт воситалари, буюмлар, асбоблар бошқа моддий бойликлар.

Ушбу Низомда ижара муносабатлари ижара шартномаси орқали расмийлаштирилиши белгилаб қўйилди. Ижара объект-

¹ «Ўзбекистон ССРда ижара тўғрисида»ги Низом. ЎзССР Олий Кенгаши Президиумининг 1989 йил 29 декабрдаги фармони билан тасдиқланган.

лари орасида корхоналар, бирлашмаларни ижарага олиш алоҳида хусусиятлари хўжалик ички ижара пудратини амалга ошириш қоидалари белгилаб қўйилди. Шунингдек, ижарага олинган мол-мулкларни сотиб олиш тартиби белгиланди. Ушбу Низомда назарда тутилган жуда кўп нормалар ижара муносабатларини нисбатан батафсилроқ тартибга солиш имкониятини берди. Шу сабабли ҳам ушбу Низом қабул қилиниши билан Ўзбекистонда ижара муносабатларини тартибга солувчи қонунчилик сифат жиҳатидан янги босқичга кўтарилди, деб баҳолаш мумкин.

1.4. Хорижий мамлакатлар қонунчилигида ижара муносабатларининг ўзига хос хусусиятлари

Европа давлатларининг Қитъа ҳуқуқи оиласига кирувчи фуқаролик ҳуқуқий нормалари Рим ҳуқуқида рецепциялаштирилди (нусха кўчирди) ва натижада Рим ҳуқуқига хос бўлган мол-мулк ижараси шартномасининг асосий белги ва хусусиятларини ўзида мужассамлаштирди. Худди шу сабабга кўра, турли давлатларнинг мол-мулк ижараси шартномаси бўйича қонунлари ўзининг ўзгармас моҳиятини сақлаб келмоқда: ушбу шартномага кўра, бир тараф (ижарага берувчи) иккинчи тараф (ижарачига) келишилган ҳақ эвазига муайян мол-мулкни фойдаланишга беради. Мол-мулк ижарасини объекти бўлиб истеъмол қилинмайдиган кўчар ва кўчмас ашё бўлиши мумкин. Турли давлатларнинг қонунчилиги бўйича мол-мулк ижараси шартномаси консенсуал, ҳақ бараварига тузиладиган шартнома ҳисобланади. Баъзи давлатлар қонунларида (Германия ва Швейцария) ижара шартномаси мол-мулк ижараси шартномасининг бир тури ҳисобланади.

Англо-Америка ҳуқуқида мол-мулк ижараси шартномасининг баъзи ўзига хос хусусиятлари мавжуд. Ижара объектига қараб, кўчмас мол-мулк ижараси шартномаси (*lease*) ва кўчар мол-мулк ижараси шартномаси (*hire*) фарқланади. Кўчмас мол-мулкни ижарага олишда ижарачида чекланган ашёвий ҳуқуқ вужудга келади. Кўчар ашёларни ижарага олиш билан боғлиқ муносабатлар эса, мажбурият ҳуқуқий муносабатлар сифатида қаралади. Англо-Америка ҳуқуқий муносабатларида прецедент ҳуқуқи нормалари амал қилишига қарамасдан, мол-мулк ижараси шартномасига нисбатан жуда кўп сонли махсус ҳуқуқий ҳужжатлар қабул қилинган. Қишлоқ хўжалиги ерлари, саноат ва савдо бинолари, технология қурилмалари ва шу

кабилардан ижара асосида фойдаланишни тартибга солувчи махсус қонунчилик мажмуи мавжуд. Шартнома амалиётига эса, мол-мулкнинг ҳар хил турлари учун ишлаб чиқилган ижаранинг намунавий шартномалар шакллари кенг тарқалган.

Шуни қайд этиш лозимки, турли мамлакатларнинг қонун чиқарувчилари мол-мулк ижараси шартномасининг барча кўри-нишдаги турларини бир хилда тартибга солишни таъминлашга интилишади. Қитъа ҳуқуқи оиласига кирувчи мамлакатларда мол-мулк ижараси бўйича муносабатларни тартибга солувчи асосий манба бўлиб, Фуқаролик кодекслари ёки бошқа кодификациялаштирилган ҳужжатлар ҳисобланади. Франция Фуқаролик кодексининг (ФФК) 1708—1778-моддалари, Германия фуқаролик тузилмаларининг (ГФТ) 535—597-параграфлари, Швейцарияда «Мажбуриятлар бўйича Швейцария қонуни» худди шундай ҳужжат ҳисобланади.

АҚШнинг бир хиллаштирилган савдо кодекси (БСК) (*Uniform commercial code*) аренда шартномаси (*lease*) батафсил равишда тартибга солинади. АҚШ БСКсида аренда тўғрисидаги умумий қоидалар билан бир қаторда аренда шартномасини «истеъмол арендаси» ва «молиявий аренда» каби турларини тартибга солувчи кўп сонли махсус нормалар мавжуд. Истеъмол арендаси (*consumer lease*) деганда, тадбиркор арендага берувчи билан жисмоний шахс бўлган ижарага олувчи ўртасидаги ижара шартномаси тушунилади. Бунда жисмоний шахс ўзи ёки оиласи учун ижарага олади. Молиявий арендада арендага берувчи аренда шартномаси асосида мол-мулкни кўлга киритади ёки уни эгаллаш, фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади (БСКнинг 2 А 103-моддаси).

Хитой Халқ Республикасида аренда муносабатларини тартибга солиш жиддий ўзига хосликларга эга. Аренда шартномаси Хитойда 1981 йил 13 декабрда қабул қилинган ва 1993 йилда янги таҳрирда ўзгартиришлар киритилган «Хўжалик шартномалари тўғрисида»ги қонун нормалари таъсири остидаги хўжалик шартномасининг бир тури ҳисобланади. Арендани ҳуқуқий тартибга солиш ҳам тегишли равишда табақалаштирилади. Аренда шартномасига нисбатан ушбу шартномани тартибга солиш учун фойдаланилади.

Хитойнинг «Хўжалик шартномалари тўғрисида»ги қонунининг 23—39-моддалари, шартномани махсус қоидалар билан тартибга солилмаган қисмига эса, хўжалик шартномасининг умумий қоидаларидан фойдаланилади.

Мол-мулк ижараси ижара шартномасини ҳуқуқий тартибга солиш қандай қурилишидан қатъий назар, ижарага берувчи ва ижарачининг асосий мажбуриятлари доираси Рим ҳуқуқи давридан буён ўзгармасдан қолмоқда. Ижарага берувчининг мажбурияти ижарачига келишилган мол-мулкни бериш (истеъмом қилинмайдиган кўчар ва кўчмас мол-мулклар) ҳисобланади. Ижара шартномасида назарда тутилган, тайинланган мақсад бўйича фойдаланишни таъминлайдиган ҳолатда бериши лозим (ФФКнинг 1719-моддаси, ГФТнинг 536-моддаси, «Мажбуриятлар бўйича Швейцария қонуни»нинг 254-моддаси).

АҚШ БСКсининг 2 А 103-моддаси биринчи бандига асосан, аренда мол-мулкка эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқини муайян муддатга муқобил ҳақ эвазига топширишни англатади.

Аммо мол-мулкни, шунингдек, келгусида маъқуллаш шarti билан сотиш ёки қайтариш ҳуқуқи билан сотиш ёки ушлаб туриш шarti билан сотиш аренда бўлиб ҳисобланмайди. Агарда шартнома матнида бошқача англашилмаса, аренда шартномаси субъектлари арендани ҳам англатади.

Хитойнинг «Хўжалик шартномаси тўғрисида»ги қонуни 23-моддасида кўрсатилишича, мол-мулк арендаси шартномасида арендага олинаётган мол-мулкнинг номи, унинг миқдори, ундан фойдаланиш соҳаси, аренда муддати, аренда ҳақи ва уни тўлаш муддатлари, аренда даврида мол-мулкни бут-бутунлигича сақланиши ва уни таъмирлаш учун жавобгарлик, шартномани бузганлик учун жавобгарлик назарда тутилиши лозим. Арендага берувчи арендаторга мол-мулкни ўз муддатида ва шартномада келишилган тартибда топшириши лозим. Аренда ҳақининг миқдори давлат томонидан тасдиқланган тарифлар бўйича белгиланади, агарда бундай тарифлар бўлмаса, тарафларнинг келишуви асосида белгиланади. Ижарачига топшириладиган мол-мулкдаги камчиликлар ундан нормал фойдаланишга ёки шартномада белгилаб қўйилган мақсадлар бўйича тўсқинлик қилса, жавобгарлик ижарага берувчи зиммасига юклатилади. Агарда ушбу камчилик бўйича ижарачи шартнома тузишдан аввал хабардор бўлса, ижарага берувчи жавобгарликдан озод қилинади.

Қатор камчиликларни қонунларда ижарачига мол-мулкдан вазиятга мувофиқ фойдаланишни қийинлаштирадиган нуқсонли мол-мулкни ижарага берган ижарага берувчининг жавобгарлигидан ташқари, унинг учун бошқа салбий ҳолатлар ҳам вужудга келиши назарда тутилади. Жумладан, «Мажбуриятлар бўйича Швейцария қонуни»нинг 255-моддасига кўра, ижарага

берувчи томонидан ижарага берилган мол-мулк шартномада келишилган вазифалар бўйича фойдаланиб бўлмайдиган ҳолатлар бўлса ёхуд фойдаланишни қийинлаштирадиган ҳолатда бўлса, ижарачи шартномадан воз кечишга ёки ижара ҳақи миқдорини тегишли равишда камайтиришни талаб қилишга ҳақли.

АҚШ қонунчилигида арендага берилган мол-мулкка нисбатан арендага берувчини бевосита тўғридан-тўғри ва бевосита назарда тутилган кафолатлари орқали арендага берилган мол-мулкка нисбатан кўйиладиган талабларни аниқлаш тартиби батафсил равишда тартибга солинади. Масалан, БСКда кўрсатилишича, арендага топширилувчи мол-мулк бўйича арендаторга берилган ва битимнинг асосий таркибий қисми бўлиб қолган ҳар қандай факт тўғрисидаги ваъда, мол-мулк ушбу баёнотга ёки ваъдага мувофиқлигини бевосита кафолати сифатида эътироф этилади. Битимнинг асосий таркибий қисми бўлган намуна ёки моделга мол-мулк бутунлай тақдим этилган намуна ёки моделга мувофиқлиги ҳақида кафолат сўзини ишлатиш шарт эмас ёки арендага берувчи кафолат бериш мақсадида бўлган бўлиши ҳам шарт эмас. Бироқ арендага берувчининг мол-мулкни аҳамияти тўғрисидаги оддий баёноти, агарда бунда мол-мулк тўғрисида ўз фикрини баён қилиш ёки мол-мулкни тавсия қилиш мақсадини кўзлаган бўлса, кафолатни вужудга келтирмайди (АҚШ БСКсининг 2 А 210-моддаси).

Арендатор томонидан ижарага олинган мол-мулкнинг вазифаларига мувофиқ фойдаланиш бўйича талабларга мувофиқлиги ҳақида назарда тутилган кафолатлар масаласига келганда, у АҚШ БСКсининг 2 А 213-моддасида куйидагича ифодаланган: «Молиявий арендадан ташқари аренда шартномаси тузиш пайтида арендага берувчи арендага бераётган мол-мулкни махсус вазифаларини билади дейиш учун асос бўлса, арендатор тегишли мол-мулкни танлаш ва олишда арендага берувчининг тажрибаси ва мулоҳазаларига асосланган ҳисобланади. Аренда шартномасида мол-мулкни келишилган мақсадларга яроқлилиги назарда тутилган кафолатларни ўз ичига олади».

1.5. Ислом ҳуқуқида ижара муносабатларининг тартибга солиниши

Ислом ҳуқуқида ижара муносабатларини ҳуқуқий тартибга солиш ўзига хосликларга эга. Ушбу ўзига хосликлар ислом ҳуқуқида мазкур муносабатларни тартибга солувчи манбалар, ҳуқуқий тизимнинг хусусиятлари билан белгиланади. Мулк

ижараси шартномасида мулкдан фойдаланиш ва унинг ҳақини тўлаш назарда тутилиши лозим. Чунки, пайғамбар (с.а.в.) айтадиларки, «агарда бир шахс бошқа кишини ёлласа, унда унинг ҳақини эълон қилсин»¹. Фойдаланиш — шартнома предмети бўлиб ҳисобланади. Шартномада унинг предмети асосийси бўлиб, шартнома предмети топширилиши эвазига олинган ашё эса мансуб ашё саналади.

Қиймат вазифасини бажариши мумкин бўлган барча нарсалар ижара шартномасида мукофот, яъни унинг учун берилган ҳақ бўлиб хизмат қилиши мумкин. Бунда мукофот фойдаланиш нархи бўлиб ҳисобланади. Демак, ҳар қандай мулккий эквивалент ижара ҳақи вазифасини ўташи мумкин. Шунингдек, ислом ҳуқуқида инсонлар меҳнати, муайян ишларни бажариши ижара предмети бўла олади.

Фойдаланиш ҳажмида муайян муддат белгиланиши мумкин. Масалан, инсонларни яшаши учун уй-жой ёки ҳосил олиш учун ерни ижарага олишни кўрсатиб ўтиш мумкин. Узоқ муддатли ижара шартномалари бўлиб, уч йилдан ортиқ муддатга тузилган шартномалар ҳисобланади.

Фойдаланиш деганда, ишни бажариш, масалан, бир киши бошқа кишини кийим бўйлаб ёки тикиб бериш учун ёллаши ёки ҳайвонни бирон бир юкни муайян жойга олиб бориб бериши учун ёки ўзини олиб бориб қўйиши учун ёллаганда шартнома ҳақиқий саналади². Бундан ташқари ижара предмети бўлиб, ишларни бажариш ҳам кўрсатилиши мумкин. Бунда ишни бажариш алоҳида белгилаб қўйилади. Бизнинг фуқаролик қонунчилигимизда эса, ишни бажариш пудрат шартномалари воситасида тартибга солинади.

Ижара шартномаси бўйича ҳақ тўлаш ҳам ўзига хосликларга эга. Чунончи, ижара ҳақи ижара шартномасини тузиш билан тўланиши шарт қилиб белгиланмаган. Ижара ҳақини тўлаш ҳуқуқи уч ҳолатда вужудга келади:

- 1) ижара ҳақи дастлабки келишув сифатида олдиндан қилиниши мумкин;
- 2) келишув мавжудлигидан қатъий назар, келишувдан олдин талаб қилиш;
- 3) ижарачи томонидан ижара мақсадига эришилгандан сўнг.

¹ Хидоя. Комментарий мусулманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 224.

² Хидоя. Комментарий мусулманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 225.

Уй-жой ижараси шартномасида ижарачи уй-жойга эгалик қилишга киришгандан сўнг, ушбу уй-жойда яшаган ёки яшамаганлигидан қатъий назар, унинг ҳақини тўлашга мажбур. Чунки фойдаланишни бошқа шахсларга бериши мумкин бўлмай қолади.

Уй-жой бирон бир шахслар томонидан эгаллаб олинса, у ҳолда ижарачи ижара ҳақини тўлаш мажбурияти бекор бўлади. Чунки ижара натижасида ижарачи уй-жойдан фойдаланиб келаётган бўлади, уй-жойга нисбатан эгалик бекор бўлгач, ундан фойдаланиш ҳам бекор бўлган саналади. Қолаверса, шартнома бузилгандан сўнг келгусида унинг учун ижара ҳақини тўлаш мажбуриятининг мавжуд бўлиши ҳам мумкин эмас.

Фуқаролик кодексида ҳам учинчи шахсларнинг ижара объектидан фойдаланиш борасидаги ҳуқуқ ва мажбуриятлари назарда тутилган. Ижарага берувчи томонидан ўз мажбуриятларини бузиши, ижара ҳақини тўлашни истисно этади.

Уй-жой ижараси ҳақи ҳар бир фойдаланилган кун учун белгиланади. Чунки уй-жой ижарага берилганда, ундан ҳар куни фойдаланиш назарда тутилган бўлади. Бунда ҳар куни келиб ижара ҳақини тўлашни талаб қилиш эмас, балки муайян муддат давомида, яъни масалан, бир календарь ой мобайнида фойдаланилганлиги назарда тутилмоқда. Агарда уй-жой ижараси шартномасида вақт назарда тутилмаган бўлса, уй-жойнинг мулкдори уй-жой учун ижара ҳақини талаб қилишда, ҳар бир фойдаланилган кун учун ҳақ тўлашни талаб қилиши мумкин. Худди шундай қоида ер участкаси ижараси шартномасига ҳам тааллуқлидир¹.

Ишчи ёлланганда эса, иш бажариб бўлингунга қадар, агарда олдиндан аванс тўлаш назарда тутилмаган бўлса, ишчи ишнинг натижасини топширмасдан туриб, иш ҳақини талаб қилишга ҳақли эмас. Бунда олинган ҳақ тўлаш ҳақида келишув бўлган ёки бўлмаганлигига алоҳида эътибор бериш лозим бўлади. Юқоридаги қоида новвой, ошпаз, фишт терувчи ёллаш каби ҳолатларга ҳам татбиқ этилади.

Ишчи эса, ўз навбатида ўзининг бажарган ишлари учун ҳақини олмагунига қадар, ашёни ушлаб туришга ҳақли бўлди. Ушбу қоида Фуқаролик кодексида мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш усулларида ҳам назарда тутилган.

¹ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 227.

Бажарган ишлари учун ашёни иккинчи томон ҳам мажбуриятларни бажариши мақсадида, яъни ижара ҳақини олгунича ўз қўлида ушлаб қолинганда (масалан, кўйлакни), унинг нобуд бўлишида жавобгар бўлмайди. Абу Ҳанифанинг назарида, у ҳуқуқбузарлик содир этмаган бўлади¹. Бироқ, бунда ашёни топширгунига қадар нобуд бўлганлиги сабабли, бажарган иши учун ҳақ олиш ҳуқуқини йўқотади.

Бажарилган иш натижасида ашё шаклида ўзгариш содир бўлмаган ҳолларда, ушбу ашёни ушлаб қолишга ҳақли бўлмайди. Чунки ушбу ҳолатда шартнома предмети бўлиб, ашёнинг таркибига кирмайдиган фақатгина унинг меҳнати ҳисобланади. Масалан, шахс кўйлакни тозалашда бозор қийматига эга бўлмаган материални (масалан, сув ва қуёш нурларини) ишлатгани боис, у ашёни ушлаб қолиши мумкин бўлмайди. Чунки унинг меҳнати натижасини кўрсатувчи ҳеч нарса қолмайди, қолаверса, тозалик бу кўйлакнинг хусусияти бўлиб ҳисобланади².

Агарда ижарачи ишчи билан муайян ишни бажариши ҳақида келишган бўлса, у ҳолда ишчи мазкур ишни бажариш учун бошқа ишчини ёллаши мумкин эмас. Чунки шартноманинг предмети бўлиб, айнан шу шахснинг меҳнати ҳисобланади³. Мазкур қоида агарда шартномада алоҳида тартибда ишни бажаришни айнан шу шахс амалга ошириши белгиланган бўлсагина қўлланилади. Шунга ўхшаш қоида Фуқаролик кодексининг пудрат тўғрисидаги умумий қоидаларда ҳам белгиланган. Пудрат шартномаси, одатда, муайян ишларни бажариш мақсадида қўлланилади. Амалдаги қонунчиликнинг пудрат тўғрисидаги умумий қоидаларда субпудрат шартномаси тузиш мумкинлиги ҳақида қоидалар мавжуд.

Ижарага берилиши ман этилган ашёлар ва ижара юзасидан низолар ҳақида. Уйни ёки дўконни унда яшаш учун ижарага бериш мумкин. Бунда ижара мақсади кўрсатилмаган ҳолларда ҳам ушбу қоида мавжуд бўлади. Уй ижарага олинганда, унда яшаш мақсад қилинганлиги яққол намоён бўлади. Уйдан фойдаланишда унга бирон бир тарзда зиён етказилиши мумкин

¹ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 229.

² Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 229.

³ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 230.

эмас¹. Амалдаги қонунчилигимизда, хусусан, Фуқаролик кодекси ва Уй-жой кодексида уй-жойлар фақатгина фуқароларнинг яшаши учун мўлжалланган бўлиши ҳақида императив норма мавжуд. Бундан келиб чиқадики, уй-жойдан бошқа мақсадларда, масалан, савдо-сотик ишларини амалга ошириш учун фойдаланиб бўлмайди.

Ерларни ижарага олиш ҳақида ҳам муайян ўзига хос қоидалар мавжуд. Жумладан, ерларни ижарага олишда уларда, одатда, ерга ишлов бериб, ундан ҳосил олиш мақсад қилинади. Бунда гарчи, ижара шартномасида бу қоида назарда тутилмаган бўлса ҳам, ижарачи ижарага олинган ер участкасига боровчи йўлдан, шунингдек, сувдан (сув иншоотидан) фойдаланишга ҳақли бўлади. Чунки ерни ижарага олишдан мақсад, ундан фойдаланиш ҳисобланади. Ер участкасидан фойдаланиш эса, тегишли тарзда унга элтувчи йўлдан ва сувдан фойдаланиш орқали тўлақонли мазмун касб этади.

Фуқаролик кодексида мулкдор бўлмаган шахсларнинг ашёвий ҳуқуқлари сифатида сервитут ҳуқуқи ҳам назарда тутилган. Унга асосан, кўчмас мулк (ер участкаси, бошқа кўчмас мулк) эгаси қўшни ер участкасининг эгасидан, зарур ҳолларда эса бошқа ер участкасининг эгасидан ҳам ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш (сервитут) ҳуқуқини беришни талаб қилишга ҳақлилиги белгиланган. Ўзганинг ер участкасидан пиёда ва транспортда ўта олишни таъминлаш, электр узатгич, алоқа ва қувур линияларини ўтказиш ва улардан фойдаланиш, сув билан таъминлаш учун, шунингдек, кўчмас мулк эгасининг эҳтиёжларини сервитут белгиламай туриб, таъминланиши мумкин бўлмаган бошқа эҳтиёжларини қондириш учун сервитут белгиланиши мумкин. Ер участкасида сервитут белгиланиши ер участкаси эгасининг ушбу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан маҳрум этмайди (ФКнинг 173-моддаси).

Ижара шартномасининг муҳим шарти бўлиб, унинг мақсади саналади. Ижара шартномасининг ҳар бири тури ўзига хос хусусиятларга эга. Жумладан, ер участкасидан нафақат ундан ҳосил олиш, балки унга бино ва иншоотлар қуриш учун ҳам фойдаланиш мумкин. Шунинг учун ҳам мазкур шартноманинг ҳақиқий саналиши учун унинг мақсади назарда тутилиши асо-

¹ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 231.

сий шарт сифатида қайд этилади. Шунингдек, ер участкаси ижарага олиш муддати тугагандан сўнг, у асл ҳолида мулкдорга қайтарилиши шарт.

Абу Ҳанифанинг назарида, агарда бирон бир шахс ҳайвонни уни миниш учун ижарага олиб, унинг жиловидан тортиб урса ва натижада ҳайвон нобуд бўлса, у ҳолда ижарачи ҳайвон бутун қиймати доирасида жавобгар бўлади. Бироқ, бунда одатдаги жиловдан тортиш ва уришдан фарқлаш лозим бўлади. Агарда одатдагидек, жиловдан тортиб, уни урган бўлса, у жавобгар бўлмайди¹. Чунки, одатдаги ҳаракатлар ижара шартномасининг моҳиятидан келиб чиқади. Мулкдорнинг одатдагидек, ҳайвонни жиловидан тортиш ва уришга рухсат бериши хавфсизлик нуқтаи назаридан келиб чиқади.

Ижара шартномасининг ҳақиқий эмаслиги. Ижара шартномаси ҳақиқий бўлмаган шартларга боғлиқ қилиб қўйилганда ҳақиқий бўлмайди. Ижара шартлари ҳақиқий бўлмаганда эса, келишилган нархдан ошмайдиган тарзда меҳнатга ҳақ тўланиши лозим бўлади.

Ижара шартномасининг муддати кўрсатилмасдан тузилганда, мазкур шартнома биринчи марта тўлов тўлангандан сўнг бекор бўлади. Масалан, бирон бир шахс уйни «ҳар ойда бир дирҳамдан тўлайман» деган шарт билан ижарага олса, ушбу шартнома агарда шартномада унинг амал қиладиган ойлари назарда тутилмаган бўлса, шартнома бир ой мобайнида ҳақиқий саналади. Ушбу қонданинг исботи араб тили сўзларининг моҳиятига асосланган².

Фуқаролик кодексининг 540-моддасига асосан, агар мулк ижарасининг муддати шартномада белгиланмаган бўлса, шартнома номуайян муддатга тузилган ҳисобланади. Бунда тарафлардан ҳар бири бошқа тарафни бир ой олдин, кўчмас мулк ижарасида эса уч ой олдин ёзма равишда огоҳлантириб, истаган пайтда шартномадан воз кечиши мумкин. Қонун ёки шартномада номуайян муддатга тузилган мулк ижараси шартномасини бекор қилиш ҳақида олдиндан огоҳлантиришнинг бошқа муддатлари ҳам белгилаб қўйилиши мумкин. Қонунда мулк ижарасининг айрим турлари учун, шунингдек, мол-мулкнинг

¹ Хидоя. Комментарий мусулманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 234.

² Хидоя. Комментарий мусулманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 238.

айрим турларини ижарага олиш учун энг кўп (охирги) муддатлар белгилаб қўйилиши мумкин. Бундай ҳолларда, башарти, ижара муддати шартномада белгиланган бўлмаса ва қонунда белгиланган охирги муддат тугагунича тарафлардан ҳеч қайсиси шартномадан воз кечмаса, охирги муддат ўтиши билан шартнома бекор бўлади. Қонунда белгиланган охирги муддатдан ортиқ муддатга тузилган бундай мулк ижараси шартномаси охирги муддатга тенг муддатга тузилган ҳисобланади.

Боқувчини (эмизувчини) болани боқиш учун муайян ҳақ эвазига ёллаш мумкин. Чунки, Қуръони Каримда таъкидланадики, «агар улар сенинг болаларингни боқса, уларни мукофотла». Шундай урф-одатда пайғамбар (с.а.в.) даврларида ҳам ундан кейин ҳам амалда бўлган. Айрим олимларнинг фикрича, ушбу ҳолатдаги ижарани болага қараш, парваришлаш ҳақидаги шартнома деб ҳисоблаб, бунда қараш, парваришлаш мажбурияти (айнан сут билан эмизиш ва назорат қилиш) шартномага тегишлиликни кўрсатади. Бошқа олимлар эса, ушбу шартномани сут билан эмизиш ҳақида бўлиши, назорат эса шартномани тегишлилигини билдиради, демак, агарда болани эчки сути билан боқиш мақсадида ёлланганда, ҳеч қандай мукофот берилмаган бўлур эди¹.

Ижара шартномасининг бекор бўлиши. Ижара шартномаси тарафларнинг келишуви билан бекор қилиниши мумкин. Шунингдек, ижара шартномасида шартномадан бир тарафлама воз кечиш мумкинлиги ҳақидаги шарт ҳақиқий саналади².

Ижара шартнома тарафлардан бирининг вафот этиши билан бекор қилинган ҳисобланади. Агарда шартнома ўз кучида қолади деб ҳисобланганда, фойдаланиш ҳуқуқи ёки ижара ҳақини олиш шартномада иштирок этмаган тараф, яъни унинг меросхўрига тегишли бўлиб қолади. Бу эса, ноқонуний бўлган бўлур эди. Бундан ташқари мулкдорга нисбатан ўзига тегишли бўлган мулкдан фойдаланиш шартноманинг предметини ташкил қилади. Унинг вафоти натижасида ушбу мол-мулк унинг меросхўрига ўтади, шу сабабли ижара шартномаси унинг предметини йўқотиши билан тугагини англатади³.

¹ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 241.

² Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 257.

³ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 257.

Агарда бирон бир шахс уй-жойни ижарага олиб, кейин ушбу уй-жойда яшаб бўлмайдиган даражада камчилик мавжудлигини аниқланса, у ҳолда у шартномани бекор қилишга ҳақли бўлади. Ижара шартномаси уни бекор қилиш учун етарлича асос мавжуд бўлганда ҳам бекор бўлиши мумкин¹.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. «Зардуштийлик» таълимотида ижара муносабатлари қандай аҳамият касб этган?
2. Рим ҳуқуқи бўйича ўзгалар мол-мулкига нисбатан ашёвий ҳуқуқларнинг қандай турлари мавжуд бўлган?
3. Сервитут ҳуқуқи нима?
4. Эмфитевзис ва суперфиций қандай маънони англатади?
5. Рим ҳуқуқида ижара шартномасининг предмети бўлиб нималар ҳисобланган?
6. Рим ҳуқуқида ижарага берувчи ва ижарага олувчининг ҳуқуқ-мажбуриятларини нималар ташкил этади?
7. Рим ҳуқуқида ижарага берувчининг жавобгарлиги қандай бўлган?
8. Қандай ҳолларда ижарага берувчи шартномани бир томонлама бекор қилиши мумкин бўлган?
9. Собиқ Иттифоқ даврида ижара шартномасининг мазмун-моҳияти қандай бўлган?
10. Собиқ Иттифоқ даврида ижара шартномасининг қандай турлари мавжуд бўлган?
11. Англо-Америка ҳуқуқида мол-мулк ижараси шартномасининг ўзига хос хусусиятлари нимада намоён бўлади?
12. Хитой Халқ Республикасида аренда муносабатларини тартибга солишнинг хусусиятларини баён этинг.
13. АҚШ қонунчилигида ижара муносабатларининг ўзига хослиги нимада?
14. Ислом ҳуқуқида ижара муносабатлари қандай бўлган?
15. Исломда ижара шартномасининг ҳақиқий эмаслиги қандай изоҳланган?
16. Исломда ижара шартномасининг бекор бўлиши нимага боғлиқ бўлган?

¹ Хидоя. Комментарий мусульманского права. (Под ред. А.Х. Саидова). В 2 ч. Ч.1. Т.1—2. М., Волтерс Клувер, 2008, стр. 258.

II боб. МУЛК ИЖАРАСИ ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ҚОИДАЛАР

2.1. Мулк ижараси шартномаси тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари

Ҳозирги бозор муносабатларига ўтиш шароитида мулк ижараси билан боғлиқ муносабатлар тобора ривожланиб, унинг кўлами янада кенгайиб бормоқда.

Лекин ижара бозор иқтисодиётига ўтиш даврида келиб чиқадиган бутунлай янги ҳуқуқий муносабат эмас, албатта. Ижара мамлакатимизда илгари ҳам мавжуд бўлган ва у тегишли қонун-қоидалар билан тартибга солиб турилган эди. Аммо бозор иқтисодиётига ўтиш жараёни мулк ижараси билан боғлиқ муносабатларнинг янада кенгайишига сабаб бўлди. Эндиликда «ижара», «ижарачи» ва «ижарага берувчи» сўзлари ва тушунчалар кундалик турмушимизда кенг қўлланилмоқда, чунки ижара турмушимизнинг ҳамма соҳаларига тобора чуқур кириб бормоқда.

Ижара — бу мулк эгасининг ишлаб чиқариш воситалари ва бошқа буюмларини муайян тўловлар эвазига вақтинча фойдаланиш учун бошқа бировга ўзаро келишувига мувофиқ топширишдир. Мулк эгаси (ижара берувчи) ўз мулкни бошқа бировга (ижарачига) вақтинча эгалик қилиш ёки фойдаланиш учун беради.

Ижара муносабатларини ижарага берувчи ижарага олинган ишлаб чиқариш воситаларининг мулкдори бўлиб қолаверади. Ижарачи эса шартномада кўрсатилган муддат давомида мулкдорнинг баъзи ҳуқуқларини олади ва бунинг учун ижара ҳақини тўлайди. Шу билан бирга, ижарачи ижара фаолияти давомида ишлаб чиқариш воситаларининг вақтинча эгаси, олинган маҳсулот ва даромадларнинг эса мустақил эгаси ҳисобланади.

Фуқаролик кодексининг 535-моддасида мулк ижараси шартномасига қуйидагича таъриф берилган: «Мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади».

Ушбу таърифда мулк ҳуқуқи элементларининг бир эгадан иккинчи эгага ўтишига қараб, ижара шартномасининг икки турини фарқлаш мумкин.

1. Ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади.

2. Ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча фақат фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади.

Биринчисида ижарага олувчида мулкка нисбатан эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи мавжуд бўлса, иккинчисида эса фақат мулкдан фойдаланиш ҳуқуқигина мавжуд бўлади. Масалан, уй-жой эгаси ўзи яшаб турган уйга ижара шартномаси асосида бошқа шахсларнинг яшашлари учун фақат фойдаланишга беради.

Мулк ижараси шартномасининг олди-сотди шартномасидан фарқлайдиган муҳим хусусияти ҳар доим мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи мулкдор қўлида сақланиб қолиши ҳисобланади.

Мулк ижараси шартномасига қуйидаги ҳуқуқий белгилар хосдир:

- *биринчидан*, мулк ижараси шартномаси тузилиш пайти ва мазмунига қараб, консенсуал характерни ўзида ифода этади. Чунки шартнома тарафлар ўртасида келишувга эришилган ва қонун талаб қилган шаклда расмийлаштирилган пайдан бошлаб тузилган ҳисобланади;

- *иккинчидан*, мулк ижараси шартномаси ҳамма вақт ҳақ бараварига тузилади. Таърифда келтирилганидек, ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади;

- *учинчидан*, мулк ижараси шартномаси тарафлари ўртасида ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг ўзаро тақсимланишига қараб, икки томонлама шартномадир. Бунда ижарага берувчида ҳам ижарага олувчида ҳам ҳуқуқ ва мажбуриятлар мавжуд бўлади.

Мулк ижараси шартномасида мулк ҳуқуқининг қуйидаги, яъни мулкни эгаллаш ва фойдаланиш ёки фақат мулкдан фойдаланиш элементларигина ижарага берувчидан ижарага олувчига ўтади. Мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи ҳар доим мулкдор қўлида сақланиб қолади.

Мулк ижарасининг объекти. Мулк ижарасининг объекти, яъни предмети шартноманинг муҳим шартларидан бири ҳисоб-

ланади. Фуқаролик кодексининг 537-моддасида мулк ижарасининг объектлари кўрсатилган бўлиб, ер участкалари, ер ости бойликлари жойлашган участкалар ва бошқа алоҳида табиий объектлар, корхоналар ва бошқа мулккий комплекслар, бинолар, иншоотлар, ускуналар, транспорт воситалари ва фойдаланиш жараёнида ўзининг табиий хусусиятларини йўқотмайдиган бошқа ашёлар (истеъмол қилинмайдиган ашёлар) мулк ижарасига берилиши мумкин.

Қонун ҳужжатларида мулк ижарасига берилиши мумкин бўлмаган ёки чекланган корхоналар турлари (гуруҳлари) ва мол-мулк турлари белгилаб қўйилиши мумкин.

Мулк ижараси шарномасида қандай мол-мулк ижарага берилётганлигига қараб аренда ёки прокат, деб аталиши мумкин. «Аренда» сўзи рус тилида ижара маъносини аёнлатади. Шундай экан, аренда мулк ижарасининг русча номланиши дейиш мумкин. Прокат ҳам ижаранинг бир тури. Бу икки тushунча ўртасидаги фарқ ижарага берилётган мол-мулкнинг турига қараб аниқланади.

Агар бир жойдан иккинчи жойга кўчириш мумкин бўлмаган ёки кўчирилиши жуда катта меҳнатни талаб қиладиган, кўчирилиши натижасида ўзининг дастлабки хусусиятларини йўқотадиган кўчмас мулклар, яъни турар жой бўлмаган бинолар, савдо бинолари, омборлар ижарага берилганда тузиладиган шартномани, одатда, «аренда шартномаси» дейиш мумкин.

Агар ижара объекти бир жойдан иккинчи жойга кўчирилиши мумкин бўлган ва фуқароларнинг маиший эҳтиёжини қондиришга қаратилган ашёлар, яъни спорт буюмлари, уй-рўзғор ашёлари ва шунга ўхшаш бошқа мулклар ижарага берилганида «прокат», деб аталади. Бундай атамалар ҳуқуқий жиҳатдан бир-биридан тубдан фарқ қилмайди. Аммо мулкдан вақтинча ҳақ эвазига фойдаланишда бўладиган муносабатларни ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солишда улар ўзига хос хусусиятга эга бўлади.

Мулк ижараси билан прокат шартномаси ўртасида маълум ўхшаш ва фарқли жиҳатлар мавжуд бўлиб, улар қуйидагилардан иборат.

Мулк ижараси шартномасининг шакли. Қонунда мулк ижараси шартномасининг шаклига алоҳида аҳамият берилган. Агар мулк ижараси шартномаси бир йилдан ортиқ муддатга тузилиши мўлжалланган бўлса, тарафлардан биронтаси юридик шахс бўлган ҳолда эса, муддатидан қатъий назар, ёзма шаклда тузилиши шарт.

Кўчмас мулк ижараси шартномаси нотариал гувоҳлантирилиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Мулк ҳуқуқининг келгусида ижарачига ўтишини назарда тутувчи мулк ижараси шартномаси, бундай мулкнинг олди-сотди шартномаси учун назарда тутилган шаклда тузилади (ФКнинг 539-моддаси).

Мулк ижараси шартномасида тарафлар. Мулк ижараси шартномасида ҳар доим тараф сифатида ижарага берувчи ва ижарага олувчи иштирок этади. Фуқаролик кодексининг 538-моддасида кимлар ижарага берувчи бўлишлиги назарда тутилган, жумладан, мол-мулкни ижарага бериш ҳуқуқи шу мол-мулк эгасига тегишлидир. Қонун ёки мулкдор томонидан мол-мулкни ижарага бериш ваколати берилган бошқа шахслар ҳам ижарага берувчи бўлишлари мумкин.

Ижарага олувчи ўз фаолиятида зарур бўлган мол-мулкни эҳтиёжни қондириш мақсадида ҳақ эвазига вақтинча ўзига олиб турган шахсдир.

Ижара муносабатларида тарафлар сифатида, жисмоний ва юридик шахслар, давлат, чет эл юридик шахслари, хорижий давлатлар иштирок этиши мумкин.

Мулк ижараси шартномаси муддати. Мулк ижараси шартномаси тарафлар келишуви билан белгиланадиган муайян муддатга тузилади. Фуқаролик кодексининг 540-моддасига мувофиқ, мулк ижараси шартномаси шартномада белгиланган муддатга тузилади.

Агар мулк ижарасининг муддати шартномада белгиланмаган бўлса, шартнома номуайян муддатга тузилган ҳисобланади. Бунда тарафлардан ҳар бири бошқа тарафни бир ой олдин, кўчмас мулк ижарасида эса уч ой олдин ёзма равишда огоҳлантириб, истаган пайтда шартномадан воз кечиши мумкин. Қонун ёки шартномада номуайян муддатга тузилган мулк ижараси шартномасини бекор қилиш ҳақида олдиндан огоҳлантиришнинг бошқа муддатлари ҳам белгилаб қўйилиши мумкин.

Қонунда мулк ижарасининг айрим турлари учун, шунингдек, мол-мулкнинг айрим турларини ижарага олиш учун энг кўп (охирги) муддатлар белгилаб қўйилиши мумкин. Бундай ҳолларда, агар ижара муддати шартномада белгиланган бўлмаса ва қонунда белгиланган охирги муддат тугагунича тарафлардан ҳеч қайсиси шартномадан воз кечмаса, охирги муддат ўтиши билан шартнома бекор бўлади. Қонунда белгиланган охирги муддатдан ортиқ муддатга тузилган бундай мулк ижараси

шартномаси охирги муддатга тенг муддатга тузилган ҳисобланади.

Фуқаролик кодексининг юқоридаги нормаси қоидаларидан келиб чиқиб, мулк ижараси шартномаси қуйидаги муддатларда тузилиши мумкин:

1. Шартномада белгиланган аниқ муддатга.

2. Шартномада кўрсатилмаган ноаниқ муддатга.

3. Қонунда мулк ижарасининг айрим турлари учун, шунингдек, мол-мулкнинг айрим турларини ижарага олиш учун белгиланган энг кўп (охирги) муддатга.

Гарчи, қонунда мулк ижараси шартномаси учун турли муддатлар белгиланса-да, тарафлардан бири бошқа тарафни бир ой олдин, кўчмас мулк ижарасида эса уч ой олдин ёзма равишда огоҳлантириб, истаган пайтда шартномадан воз кечиши мумкин. Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунчилигига мувофиқ, ерларни ижарага беришнинг энг кўп муддати белгиланган, жумладан, ерлар узоқ муддатли ижара шартномаси асосида ўзга шахсга беришнинг охирги муддати 50 йил қилиб белгиланган.

2.2. Мулк ижараси шартномасининг мазмуни

Мулк ижараси шартномасининг мазмунини тарафлар ўртасида белгиланадиган ҳуқуқ ва мажбурият ташкил этади.

Мулк ижараси шартномаси бўйича барча муҳим шартлари тўғрисида тарафлар ўзаро келишган ва қонун билан талаб қилинган шаклда расмийлаштирилган вақтдан бошлаб тузилган, деб ҳисобланади. Мулк ижараси шартномасининг муҳим шартлари бўлиб, шартнома объекти, шартнома муддати ва ҳақнинг миқдори, шунингдек, тарафларнинг шартнома шартларини бузганда қўлланиладиган жавобгарликлар ҳисобланади.

Томонлар шартнома шартларига рози бўлиб, ўзаро келишганларидан ва уни белгиланган шаклда расмийлаштирилганларидан сўнгина, уларда ҳуқуқ ва мажбурият вужудга келади.

Ижарага берувчи ашёни муайян муддатга фойдаланиш учун ижарага олувчига бериш мажбуриятига, ижарага олувчи шартнома бўйича келишилган ашёни ўзига топширишни талаб қилиш ҳуқуқига, ижарага берувчи бунинг учун ҳақ олиш ҳуқуқига эга бўлади, ижарага олувчи эса ҳақ тўлаш мажбуриятига эга бўлади. Бунда ҳуқуқ ва мажбуриятлар бир-бирига қарама-қаршидек кўринса-да, улар бир мақсад сари йўналтирил-

ган бўлади. Фуқаролик кодексининг мулк ижарасини тартибга соладиган нормаларида тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари тенглик асосида ишлаб чиқилган. Хусусан, бир тарафнинг ҳуқуқи қаршисида иккинчи бир тарафнинг мажбурияти бўлишини ва аксинча, ҳар бир бурчли тараф ўз қаршисида унга ҳуқуқи бўлган тарафнинг бўлишини талаб этади.

Ижара шартномаси тарафларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари: Фуқаролик кодексининг 541-моддасида ижарага берувчининг қуйидаги мажбуриятлари назарда тутилган:

— ижарага берувчи ижарага олувчига мол-мулкни шартнома шартлари ва мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ ҳолатда топширмоғи лозим;

— мол-мулкни топширишга тайёрлаш, шу жумладан, топшириш далолатномасини тузиш ва имзолашга тақдим этиш ижарага берувчининг бурчи бўлиб, унинг ҳисобидан амалга оширилади;

— агарда шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулк барча мансуб ашёлари ва унга алоқадор ҳужжатлар (техник паспорти, сифат сертификати ва ҳ.к.) билан бирга ижарага топширилади.

Мол-мулкнинг ижарага топширилиши бу мол-мулкка нисбатан учинчи шахсларнинг ҳуқуқлари бекор бўлиши ёки ўзгариши учун асос бўлмайди.

Шартнома тузишда ижарага берувчи ижарага олувчини ижарага топшириладиган мол-мулкка нисбатан учинчи шахсларнинг барча ҳуқуқлари (сервитут, гаров ҳуқуқи ва ҳ.к.) ҳақида огоҳлантириши лозим. Ижарага берувчи томонидан бу мажбуриятнинг бажарилмаслиги ижарага олувчига мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақни камайтиришни ёхуд шартномани бекор қилиш ва зарарни тўлашни талаб қилиш ҳуқуқини беради (ФКнинг 543-моддаси).

Агар қонун ҳужжатлари ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчи ижарага топширилган мол-мулкни ўз ҳисобидан капитал таъмирлаши лозим.

Ижарага олувчи жавобгар бўлмаган ҳолатлар натижасида келиб чиққан шошилиш зарурат туфайли ўтказиладиган таъмирлашни ижарага берувчи ўз ҳисобидан амалга ошириши шарт.

Капитал таъмирлаш мулк ижараси шартномасида белгиланган муддатда, агар бу муддат шартномада белгиланмаган ёки шошилиш зарурат туфайли ўтказилса, оқилона муддатда амалга оширилмоғи лозим.

Ижарага берувчининг капитал таъмирлаш мажбуриятини бажармаслиги ижарага олувчига ўз хоҳишига кўра:

- шартномада белгиланган ёхуд шошилинч зарурат тақозо этаётган капитал таъмирлашни амалга ошириб, таъмирлаш қийматини ижарага берувчидан ундириб олиш ёхуд мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақ ҳисобига ўтказиш;
- ҳақни тегишлича камайтиришни талаб қилиш;
- шартномани муддатидан олдин бекор қилиш ва зарарнинг қопланишини талаб қилиш ҳуқуқини беради (ФКнинг 547-моддаси).

Ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига мувофиқ, агар бундай шартлар шартномада белгиланган бўлмаса, мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланиши лозим.

Агар ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамай, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки мол-мулкнинг вазифасига номувофиқ фойдаланса, ижарага берувчи шартномани муддатидан олдин бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли (ФКнинг 545-моддаси).

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш ижарага олувчининг асосий мажбуриятларидан бири бўлиб, Фуқаролик кодексининг 544-моддасида назарда тутилган. Унга кўра, ижарага олувчи мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақни ўз вақтида тўлаб туриши шарт.

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш тартиби, шартлари ва муддатлари мулк ижараси шартномаси билан белгиланади. Булар шартномада белгиланмаган ҳолларда, одатда, худди шундай мол-мулкни ўхшаш ҳолатларда ижарага беришда қўлланиладиган тартиб, шартлар ва муддатлар белгиланган, деб ҳисобланади.

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ ижарага олинган барча мол-мулк учун яхлит ҳолда ёки унинг ҳар бир таркибий қисми учун алоҳида-алоҳида ҳолда куйидаги кўринишларда белгиланади:

- вақти-вақти билан ёки бир йўла тўланадиган қатъий сумада белгиланган тўловлар тариқасида;
- ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиш натижасида олинган маҳсулот, мевалар ёки даромадларнинг белгиланган улуши тариқасида;
- ижарага олувчи томонидан кўрсатиладиган маълум хизматлар тариқасида;

- ижарага олувчи томонидан ижарага берувчига шартномада келишилган ашёни мулк қилиб ёки ижарага топшириш тариқасида;

- ижарага олинган мол-мулкни яхшилаш бўйича шартномада келишилган харажатларни ижарага олувчи зиммасига юклаш тариқасида.

Тарафлар мулк ижараси шартномасида мол-мулкдан фойдаланганлик учун ФКнинг 544-моддаси учинчи қисмида кўрсатиб ўтилган ҳақ шаклларини аралаш амалга оширишни ёки ҳақ тўлашнинг бошқа шаклларини назарда тутишлари мумкин.

Агар мулк ижараси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақ миқдори шартномада белгиланган муддатларда, бироқ бир йилда кўпи билан бир марта тарафларнинг келишуви билан ўзгартирилиши мумкин. Қонун ҳужжатларида мулк ижарасининг айрим турлари учун, шунингдек, айрим мол-мулк турларининг ижараси учун ҳақ миқдорини қайта кўриб чиқишнинг бошқача энг кам муддатлари назарда тутилиши мумкин.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи ўзи жавобгар бўлмаган ҳолатларга кўра, шартномада назарда тутилган фойдаланиш шартлари ёки мол-мулкнинг ҳолати жиддий ёмонлашган бўлса, у мол-мулкдан фойдаланганлик учун ижара ҳақини тегишли равишда камайтиришни талаб қилишга ҳақли.

Агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулкдан фойдаланганлик учун ижара ҳақини тўлаш муддатлари ижарага олувчи томонидан жиддий бузилган тақдирда, ижарага берувчи ундан ижара ҳақини муддатидан олдин, ижарага берувчи белгилаган муддатда, шунингдек, ижарага берувчи мол-мулкдан фойдаланганлик учун кўпи билан икки муддатнинг ҳақини муддатидан олдин тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчининг қонун ҳужжатлари билан белгиланадиган ҳуқуқларидан бири — бу ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилишдир. Бу ҳақда Фуқаролик кодексининг 546-моддасида тегишлича қоида назарда тутилган. Агар Фуқаролик кодексига, бошқа қонун ҳужжатларида ўзгача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ижарага берувчининг розилиги билан иккиламчи ижарага (қўшимча ижарага) топширишга, мулк ижараси шартномаси

бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишга (қайта ижара), ижарага олинган мол-мулкни текин фойдаланиш учун беришга, шунингдек, бу ҳуқуқларини гаровга қўйишга, уларни хўжалик ширкатлари ва жамиятлари устав фондига (капиталига) ҳисса сифатида ёки ишлаб чиқариш кооперативига пай бадали сифатида топширишга ҳақли. Кўрсатиб ўтилган ҳолларда ижарага олувчи шартнома бўйича ижарага берувчи олдида жавобгар бўлиб қолаверади, қайта ижара бундан мустасно. Мол-мулкни бошқа шахсларга топшириш ҳақидаги шартнома ижара шартномасининг амал қилиш муддатидан ортиқ муддатга тузилиши мумкин эмас.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олинган мол-мулкни иккиламчи ижарага топшириш ҳақидаги шартномага нисбатан мулк ижараси шартномаси ҳақидаги қоидалар қўлланилади.

Агарда қонун ёки шартномада бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи мол-мулкни яхши ҳолда сақлаши, уни ўз ҳисобидан жорий таъмирлаши ва сақлаш бўйича бошқа харажатларни қилиши лозим (ФКнинг 548-моддаси).

2.3. Шартнома шартларини бузганлик учун жавобгарлик

Тарафларнинг жавобгарлиги қонун ёки шартнома билан белгиланади. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг «Ижара тўғрисида»ги Қонуни 32-моддасида тарафлар жавобгарлиги белгиланган. Унга биноан, шартнома тузиш тартиби ва шартларини бузишда, шартнома мажбуриятларини бажармасликда, шартномани бир томонлама ўзгартиришда ёки бекор қилишда, шартномани ўзгартириш ва тўхтатиш тартиби ҳамда шартларини бузишда айбдор тараф, шунингдек, давлат идораларининг мансабдор шахслари қонунда белгиланганидек жавобгарликка тортиладилар.

Юридик шахслар ва фуқаролар ўзлари етказган зарарни, шу жумладан, бой берилган фойдани Ўзбекистон Республикаси қонунларида белгиланган тартибда тўлашлари шарт, деб кўрсатилган. Фуқаролик кодексининг 541-моддаси 3—4-қисмларида ижарага олувчига ижара мол-мулкни тўлиқ ва ўз вақтида топширмаганлик учун ижарага берувчининг жавобгарлиги белгиланган. Унга кўра:

- агарда шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулк барча мансуб ашёлари ва унга алоқадор ҳужжатлар (техник паспорти, сифат сертификати ва ҳ.к.лар)

билан бирга ижарага топширилади. Агарда бундай мансуб ашёлар ва ҳужжатлар топширилган бўлмаса ва уларсиз ижарага олувчи мол-мулкдан унинг ўз вазифаси бўйича фойдалана олмаса ёхуд шартнома тузиш пайтида мўлжаллашга ҳақли бўлган анча нарсасидан маҳрум бўлса, у ижарага берувчидан бундай мансуб ашёлар ва ҳужжатларни топширишни ёхуд шартномани бекор қилишни, шунингдек, зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли;

- агар ижарага берувчи ижарага олувчига ижарага берилган мол-мулкни шартномада кўрсатилган муддатда, башарти, шартномада бундай муддат кўрсатилган бўлмаса, оқилона муддатда топширмаган бўлса, ижарага олувчи Фуқаролик кодекснинг 331-моддасига мувофиқ, бу мол-мулкни ундан талаб қилиб олиш ва ижронинг кечикканлиги туфайли етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ёки шартномани бекор қилиш ва унинг бажарилмаганлиги сабабли, етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Шунингдек, Фуқаролик кодексининг 542-моддасига мувофиқ, ижарага топширилган мол-мулкдаги камчиликлар учун ижарага берувчининг жавобгарлиги қуйидагича белгиланган: ижарага берувчи ижарага топширилган мол-мулкнинг ундан фойдаланишга тўлиқ ёки қисман тўсқинлик қиладиган камчиликлари учун, ҳатто у шартнома тузиш вақтида булар ҳақида билмаган бўлса ҳам, жавобгардир. Бундай камчиликлар аниқланганда, ижарачи ўз хоҳишига кўра:

- ижарага берувчидан ё мол-мулкдаги камчиликларни текинга бартараф этишни ёки мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақини мутаносиб камайтиришни ёхуд мол-мулкдаги камчиликларни бартараф этиш учун қилган ўз харажатларини қоплашни талаб қилишга;

- ижарага берувчини олдиндан огоҳлантирган ҳолда ўша камчиликларни бартараф этишга сарфлаган харажатлари суммасини мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақдан бевосита чегириб қолишга;

- шартномани муддатидан олдин бекор қилишни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчининг талабларидан ёки унинг мол-мулкдаги камчиликларни ижарага берувчи ҳисобидан бартараф этиш ниятидан хабардор қилинган ижарага берувчи ижарага топширилган мол-мулкни тегишли ҳолатда бўлган бошқа шундай

мол-мулк билан дарҳол алмаштириб бериши ёки мол-мулкдаги камчиликни текинга бартараф этиши мумкин.

Агар ижарага олувчининг талабларини қаноатлантириш ёхуд унинг камчиликларни бартараф этиш харажатларини мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақдан чегириб қолиши ижарага олувчи кўрган зарарни қопламаса, у зарарнинг қопланмаган қисмини тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Шартнома тузиш вақтида ижарага берувчи олдиндан айтиб қўйган ёки ижарага олувчига олдиндан маълум бўлган ёхуд шартномани тузишда ёки мол-мулкни ижарага топшириш пайтида уни кўздан кечирганда ёхуд унинг созлигини текширганда, ижарага олувчи аниқлаши керак бўлган камчиликлар учун ижарага берувчи жавобгар бўлмайди.

Корхона ва ташкилотлар ўртасидаги муносабатларда кечиктирилган ижрони қабул қилишдан бош тортишга фақат қонун ва шартномада белгиланган ҳолларда йўл қўйилади. Шунингдек, агар ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамай, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки мол-мулкнинг вазифасига номувофиқ фойдаланса, ижарага берувчи шартномани муддатидан олдин бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли (ФКнинг 545-моддаси 2-қисми).

Ижарага олувчи шартнома муддати тугаши билан ижарага олинган мол-мулкни ўзига топширилган ҳолатда, нормал эскиришини ҳисобга олиб ёки шартномада белгиланган ҳолатда қайтариши лозим.

Агар ижарага олувчи ижарага олган мол-мулкни қайтармаса ёки кечикиб қайтарса, кечиктириб қайтарилган барча вақт учун ижара ҳақини тўлашни ижарага берувчи талаб қилишга ҳақли. Бу ҳақ ижарага берувчининг кўрган зарарини қопламасан тақдирда, зарарни тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олинган мол-мулк ўз вақтида қайтарилмаганлиги учун шартномада неустойка ундириш назарда тутилган тақдирда, агар шартномада бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, неустойкадан ташқари зарар тўлиқ миқдорда ундирилиши мумкин (ФКнинг 554-моддаси).

2.4. Мулк ижараси шартномасининг бекор бўлиши

Мулк ижараси шартномаси шартнома муддати тугаб, ижара мулки қайтарилиши билан бекор бўлади. Айрим ҳолларда шартнома ижарага берувчининг талаби билан ҳам, ижарага олувчининг талаби билан ҳам бекор бўлиши мумкин. Жумла-

дан, Фуқаролик кодексининг 551-моддасида белгиланганидек, мулк ижараси шартномаси ижарага берувчининг талаби билан суд томонидан муддатидан олдин бекор қилиниши мумкин, агар ижарага олувчи:

- ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамадан мол-мулкдан шартнома шартларини ёки мол-мулкнинг вази-фаларини жиддий равишда бузган ёхуд бир неча марта бузган ҳолда фойдаланса;

- мол-мулкни жиддий ёмонлаштиради;

- шартномада белгиланган тўлов муддатини кетма-кет икки мартадан ортиқ бузиб, мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўламаса;

- қонун ҳужжатларига ёки шартномага мувофиқ, капитал таъмирлаш ишларини бажариш ижарага олувчи зиммасидаги мажбурият бўлган ҳолларда шартномада белгиланган муддатларда, шартномада бундай муддат белгиланган бўлмаса, оқилона муддатларда мол-мулкни капитал таъмирлашни амалга оширмаса.

Мулк ижараси шартномасида Фуқаролик кодексининг 382-моддаси иккинчи қисмига мувофиқ, ижарага берувчининг талаби билан шартномани муддатидан олдин бекор қилишнинг бошқа асослари ҳам белгиланиши мумкин.

Ижарага берувчи ижарага олувчини ёзма равишда огоҳлантирганидан ва унга ўз мажбуриятларини бажариш учун имконият берганидан кейингина шартнома муддатидан олдин бекор қилинишини талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчининг талаби билан эса мулк ижараси шартномаси суд томонидан муддатидан олдин бекор қилиниши мумкин, агар:

- ижарага берувчи мол-мулкни фойдаланиш учун ижарага олувчига бермаса ёки мол-мулкдан шартнома шартларига ёхуд мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланишга тўсқинлик қилса;

- ижарага олувчига топширилган мол-мулкда ундан фойдаланишга тўсқинлик қиладиган камчиликлар бўлиб, уларни ижарага берувчи шартнома тузиш вақтида айтиб ўтмаган, ижарага олувчига олдиндан маълум бўлмаган ва шартнома тузаётганда мол-мулкни кўздан кечириш ёхуд унинг созлигини текшириш вақтида аниқланиши мумкин бўлмаган бўлса;

- ижарага берувчи шартномада белгиланган муддатларда, агарда шартномада муддат белгиланган бўлмаса, оқилона муд-

датларда ўз зиммасидаги мол-мулкни капитал таъмирлаш мажбуриятини бажармаса;

- ижарага олувчи жавобгар бўлмаган ҳолатлар туфайли мол-мулк фойдаланишга яроқсиз бўлиб қолса.

Мулк ижараси шартномасида Фуқаролик кодексининг 382-моддаси иккинчи қисмига мувофиқ, ижарага олувчининг талаби билан шартномани муддатидан олдин бекор қилишнинг бошқа асослари ҳам белгиланиши мумкин.

Агар мулк ижараси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулк ижараси шартномасининг муддатидан олдин бекор қилиниши, унга мувофиқ тузилган иккиламчи ижара шартномасининг бекор бўлишига олиб келади. Бу ҳолда иккиламчи ижарага олувчи иккиламчи ижаранинг қолган муддати давомида иккиламчи ижара шартномасига мувофиқ ўзи фойдаланиб келган мол-мулкни бекор бўлган мулк ижараси шартномасининг тегишли шартлари асосида ижарага олиш ҳақида шартнома тузиши мумкин.

Агар мулк ижараси шартномаси қонун ҳужжатларидан назарда тутилган асослар бўйича ҳақиқий эмас деб топилса, унга мувофиқ тузилган иккиламчи ижара шартномалари ҳам ҳақиқий эмас, деб топилади (ФКнинг 550-моддаси).

Фуқаролик қонун ҳужжатлари ижара шартномаси бекор қилинганидан кейин инсофли, ижарага олинган мулкдан оқилона фойдаланган ижарага олувчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ва уларга муайян имтиёзлар яратиб бериш ҳақидаги қоидаларни ўзида мужассам этади. Фикримизнинг исботи сифатида Фуқаролик кодексининг 553-моддасига мурожаат этамиз.

Агарда қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ўз мажбуриятларини лозим даражада бажарган ижарага олувчи шартнома муддати тугаганидан кейин янги муддатга мулк ижараси шартномасини тузишда шароитлар тенг бўлган ҳолларда бошқа шахсларга нисбатан имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади. Ижарага олувчи ижарага берувчини мулк ижараси шартномасида белгиланган муддатда, агар шартномада бундай муддат белгиланган бўлмаса, шартноманинг амал қилиши тамом бўлгунча оқилона муддатда бундай шартномани тузиш истаги ҳақида ёзма равишда огоҳлантириши лозим.

Мулк ижараси шартномасини янги муддатга тузишда шартнома шартлари тарафларнинг келишуви асосида ўзгартирилиши мумкин. Агар ижарага берувчи ижарага олувчи билан янги муддатга шартнома тузишни рад этса-ю, аммо у билан тузил-

ган шартнома муддати тугаганидан кейин бир йил ичида бошқа шахс билан мулк ижараси шартномасини тузса, ижарага олувчи ўз хоҳишига кўра, ё тузилган шартнома бўйича ҳуқуқ ва мажбуриятлар ўзига ўтказилишини ҳамда ўзи билан шартномани янгилашни рад этиш оқибатида ўзига етказилган зарарнинг тўланишини ёки фақат зарарнинг ўзи тўланишини суд орқали талаб қилишга ҳақли.

Агар мулк ижараси шартномасининг муддати тамом бўлганидан кейин ҳам ижарага олувчи мулкдан фойдаланишни давом эттирса ва ижарага берувчи бунга эътироз билдирмаган бўлса, шартнома аввалги шартлар асосида номаълум муддатга қайтадан тузилган ҳисобланади.

Ижарага олинган мол-мулкни яхшилаш оқибатлари ва сотиб олиш. Фуқаролик кодексининг 555-моддасига мувофиқ, агарда мулк ижараси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи томонидан мол-мулкнинг ажратиб олса бўладиган тарзда яхшиланиши унинг мулки ҳисобланади.

Ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ўз маблағлари ҳисобидан ва ижарага берувчининг розилиги билан яхшилаган, бу яхшилашни мол-мулкка зарар етказмаган ҳолда ажратиб олиш мумкин бўлмаган тақдирда, ижарага олувчи шартнома бекор бўлганидан кейин, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, бу яхшилашлар қийматини тўлашни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ижарага олувчи томонидан ижарага берувчининг розилигисиз амалга оширилган ва ижарага берилган мол-мулкдан ажратиб олиб бўлмайдиган яхшилашларнинг қиймати тўланмайди.

Ижарага олинган мол-мулкдан амортизация ажратмалари ҳисобига амалга оширилган, мол-мулкдан ажратиб олиш мумкин бўлган ва мумкин бўлмаган яхшилашлар ижарага берувчининг мулки бўлади.

Ижара шартномасининг яна бир муҳим хусусияти шундаки, ижарачи ижарага олинган мулкни сотиб олиши ҳам мумкин. Фуқаролик кодексининг 556-моддасида белгиланишича, мулк ижараси шартномасида ижарага олинган мол-мулк ижара шартномасининг муддати тамом бўлганидан кейин ёки тамом бўлмасдан олдин ижарага олувчи шартномада келишилган сотиб олиш баҳосининг ҳаммасини тўлаган тақдирда, унинг мулкига айланиши назарда тутилиши мумкин.

«Ижара тўғрисида»ги Қонуннинг 18-моддасида ҳам ижарага олинган мулкни сотиб олиш тўғрисидаги қоида назарда ту-

тилган. Ижарачи ижарага олинган мулкни ижарага берувчининг розилиги билан тўлиқ ёки қисман сотиб олиши мумкин, ер ва бошқа табиий ресурслар бундан мустаснодир. Давлат мол-мулки Ўзбекистон Республикаси қонунларига мувофиқ тарзда сотиб олинади.

Агар ижарага олинган мол-мулкни сотиб олиш шартномада назарда тутилмаган бўлса, у тарафларнинг қўшимча келишуви билан белгиланиши мумкин, бунда тарафлар мол-мулкдан фойдаланганлик учун илгари тўланган ҳақни харид нархига киритиш тўғрисида келишишга ҳақлидирлар.

Қонунларда ижарага олинган мол-мулкни сотиб олишни тақиқлаш ҳоллари белгилаб қўйилиши мумкин (ФКнинг 556-моддаси).

Мулкни сотиб олиш ҳақида шартнома тузилади. Сотиб олиш шартномасида сотиб олинаётган мол-мулкнинг тури ва баҳоси, сотиб олиш шакллари ва манбалари, сотиб олиш тартиби ва муддатлари, сотиб олишда учинчи шахсларнинг, жумладан, кредиторларнинг қатнашуви, кафолатлар, сотиб олинаётган мол-мулкнинг сифати ва бошқа қоидалар белгилаб қўйилиши мумкин.

Сотиб олиш билан боғлиқ шартномани томонлар бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги, шартномани бир томонлама бекор қилганлиги учун Ўзбекистон Республикаси қонунларида ва тузилган ана шу шартномада белгилаб қўйилган тарзда жавобгар бўладилар.

Сотиб олиш шартномасини тузиш ва уни бажариш билан боғлиқ низолар тегишли суд томонидан ҳал қилинади.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Ижара шартномасининг тушунчаси ва асосий белгилари қандай?
2. Ижара шартномаси объектлари жумласига нималар киради?
3. Ижара шартномасининг тарафлари бўлиб, кимлар иштирок этади?
4. Ижарага олинган мулкни сотиб олиш тартиби қандай амалга оширилади?
5. Ижара шартномасида шартнома баҳоси қандай белгиланади?
6. Ижара шартномаси тарафларининг ижара шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш тартиби қандай?
7. Ижара шартномаси шартларини бузганлик учун қандай жавобгарликлар кўзда тутилган?
8. Ижара шартномаси қачон ва қандай қилиб бекор қилинади?
9. Ижаранинг низоли масалалари қандай ҳал этилади?

III боб. МУЛК ҲУҚУҚИ ВА ИЖАРА ҲУҚУҚИНИНГ ҚИЁСИЙ ТАҲЛИЛИ

Мулқдор ваколатлари мазмуни, ҳажми билан ижарага олувчи ваколатлари мазмуни, ҳажми ўртасидаги нисбат масаласи, ижара ҳуқуқини ҳимоя қилишда муҳим аҳамиятга эга бўлган ҳолатлардан ҳисобланади.

Фуқаролик кодексининг 164-моддасида мулк ҳуқуқининг тушунчаси берилган. Фуқаролик кодексининг 535-моддасида эса, мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага олувчининг ваколатлари берилган.

Фуқаролик кодексига кўра, мулкдор қуйидаги ваколатларга эга:

— мулкдор ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан, ўз манфаатларини кўзлаб, эгалик қилиш ҳуқуқига эга;

— ўз манфаатларини кўзлаб, ўз хоҳишига кўра, фойдаланиш ҳуқуқига эга;

— ўз хоҳиши билан ўз манфаатларини кўзлаб, тасарруф қилиш ҳуқуқига эга;

— мулкдор ким томонидан бўлмасин, мулк ҳуқуқининг ҳар қандай бузилишларини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқига эга;

— мулк ҳуқуқи муддатсиздир.

Ижарага олувчининг ҳуқуқлари ҳар доим ҳам бир хил ҳажмда эмас. Фуқаролик кодексининг 535-моддаси мазмунидан ижарачи ҳуқуқлари, ваколатлари ҳажмига қараб, ижара шартномасининг икки хил конструкциясини ажратиш мумкин. Ижара шартномасининг биринчи конструкцияси бўйича ижарачи ваколатлари доираси кенгроқ. Уни умумий ижара шартномаси, деб аташ мумкин. Иккинчи конструкция бўйича ижарачи ваколатлари ҳажми чекланган. Уни ижарачи ваколатлари чекланган ижара шартномаси, деб аташ мумкин.

Умумий ижара шартномаси бўйича ижарага олувчи қуйидаги ваколатларга эга:

— шартнома бўйича ҳақ эвазига ижарага берилган мол-мулкка вақтинча эгалик қилиш (ФКнинг 535-моддаси);

— шартнома бўйича ҳақ эвазига ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиш (ФКнинг 535-моддаси);

— қонун ва шартнома доирасида ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилиш (ФКнинг 546-моддаси);

— янги муддатга ижара шартномасини тузганда, ижарага олувчининг имтиёзли ҳуқуқи (ФКнинг 553-моддаси);

— ижара ҳуқуқи муддатли (ФКнинг 535-моддаси);

— шартнома бўйича ижарага берилган мол-мулкни бошқаларнинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олиш (виндикацион даъво), шунингдек, ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланишга нисбатан ҳар қандай тўсқинликларни бартараф этилишини талаб қилиш ҳуқуқи (негатор даъво — ФКнинг 232-моддаси).

Ижарага олувчининг ҳуқуқлари ҳажми чекланган ижара шартномаси бўйича Фуқаролик кодексининг 535-моддаси ижарада фақат фойдаланиш ҳуқуқи мавжудлигини кўрсатади. Ундан бошқа ҳуқуқлар тўғрисида фуқаролик қонунчилигида ҳеч қандай кўрсатма мавжуд эмас.

Ижарачи ҳуқуқлари ҳажми чекланган ижара шартномаси ўзининг муайян ҳолатлари бўйича цивилистика фанидаги мавжуд доктринага нисбатан ўзига хос номувофиқликка эга. Биз ушбу масалага кейинроқ батафсил тўхталиб ўтамиз.

Умумий ижара шартномаси бўйича ижарачи ваколатлари билан мулкдор ваколатлари ўртасида муайян ўхшашликлар мавжуд. Лекин бу ташқи кўриниш бўйича халос, мазмун бўйича эса, мулкдор ваколатлари ҳажми кенг ижарачи ваколатлари эса торроқ ҳисобланади ва ижарачи ваколатлари ҳар доим ижара шартномаси билан боғлиқ.

Мулкдорнинг ҳам, ижарачининг ҳам энг муҳим ваколатларидан бири — бу мол-мулкка нисбатан эгалик қилиш ҳуқуқи ҳисобланади. Одатда, мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи мулк ҳуқуқи бўйича илмий тадқиқотларда ўрганилади. Ижара ҳуқуқи бўйича тадқиқотларда эса, мулк ҳуқуқи назарияси томонидан ишлаб чиқилган тушунчалар, шу жумладан, мол-мулкка эгалик қилиш бўйича тайёр тушунчалардан фойдаланилади. Бироқ, ижара муносабатлари мулк ҳуқуқи муносабатларидан фарқланади. Демак, мулк ҳуқуқи бўйича мулкдорнинг мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи мазмуни ва ҳажмлари билан ижарачининг ижара шартномаси бўйича ижарага берилган мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи мазмуни ва ҳажмлари ўртасида

ўзига хосликлар шу вақтга қадар тадқиқотчилар назар-эътиборидан четда қолган. Шу муносабат билан, ушбу масалада қандай ўзига хос жиҳатлар борлигини аниқлашга уриниб кўрамиз. Гарчи, такрорлаш бўлса ҳам, биринчи галда, мулк ҳуқуқи бўйича эгаллаш ҳуқуқи мазмунини кўриб чиқмоқ лозим. Аммо илмий адабиётларда эгаллаш ҳуқуқининг мазмуни бўйича бир хил қарашлар мавжуд эмас. Масалан, Ю.К. Толстойнинг фикрича, «Эгалик қилиш ҳуқуқи шахснинг ашё устидан юридик таъминланган хўжалик ҳукмронлик қилиш имкониятидир»¹.

О.С. Иоффе эгалик қилиш ҳуқуқини «ашёни эгаллаш факти»² деб тушунади. С.М. Корнеевнинг таъкидлашича, эгалик қилиш ҳуқуқи қонунга асосланган ашёни эгаллаш бўлиб, унга хўжалик таъсир этиш имкониятини беради³.

Н.Д. Егоров «Эгалик қилиш ҳуқуқи мулкдорга ашёни ўз хўжалик ҳукмронлиги доирасида ушлаб туриш имкониятини беради»⁴, деб таъкидлайди.

Х.Т. Азизов эгалик қилиш ҳуқуқи шахсларнинг мол-мулкни ўз қўлларида ушлаб туриш имконияти бўлиб, уни ўз хўжалик ҳисобига киритади⁵, деб таъкидлайди.

Д.И. Мейернинг кўрсатишича, «шахснинг ашё билан моддий алоқасида, яъни ўзининг хўжалик ҳукмронлиги доирасида ушлаб қолишда намоён бўлади. Шахснинг ашё билан моддий боғлиқлиги деганда, шахснинг ашё билан доимий алоқада бўлиб туришини тушунмасдан, балки шундай моддий боғлиқликни доимий равишда амалга ошириш имконияти тушунилади»⁶.

Г.Ф. Шершеневичнинг фикрича, эгалик қилишнинг иродавий ёки субъектив томони «шахснинг ашё устидан ҳукмронлик ўрнатиш, ўзиникидек ҳис этиш, уни ўзлаштириб олиш мақсади билан характерланади»⁷.

¹ Ю.К. Толстой. Гражданское право. В 3-х т. Т.1. 6-е изд. (Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой). М., «Проспект», 2005, стр. 407.

² О.С. Иоффе. Советское гражданское право. М., «Юрлит», 1958, стр. 272.

³ Гражданское право. Учебник. Т.1. М., «Юрлит», 1969, стр. 65.

⁴ Н.Д. Егоров. Гражданско-правовое регулирование экономических отношений. Л., ЛГУ, 1986, стр. 53.

⁵ Х.Т. Азизов. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқининг объектлари. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., 1994, 40-бет.

⁶ Д.И. Мейер. Русское гражданское право. В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч.2. М., 1997, стр. 254.

⁷ Г.Ф. Шершеневич. Учебник русского гражданского право. По изд. 1907 г. М., 1995, стр. 222.

В.Ё. Эргашев юқоридаги фикр-мулоҳазаларни ўрганиб чиқиб, қуйидагича хулосага келади: «Эгалик қилиш ҳуқуқи — мол-мулкни ўз қўлида ёки унга нисбатан ўз ҳуқуқларини амалга ошириш имкониятини берувчи жойда сақлаб туриб, мулкдорга ашё устидан хўжалик ҳуқумронлигини амалга оширишнинг юридик таъминланган имкониятидир.

Эгалик қилиш ҳуқуқи мулкдорнинг асосий ҳуқуқларидан ҳисобланади. У мулкдорнинг бошқа ҳуқуқлари билан чамбарчас боғлиқ бўлиб, ушбу ҳуқуқларни амалга ошириши учун зарур восита ҳисобланади. Эгалик қилмасдан мол-мулкдан фойдаланиб бўлмайди, ашё шахс ихтиёрида бўлган ҳолларда уни тасарруф қила олади»¹.

О. Оқюлов ҳам мулкдорнинг ушбу ваколатлари мазмуни бўйича ўз мулоҳазаларини билдирган. Унга кўра, мулкдор ваколатлари тизимида мол-мулкни эгаллаш ҳуқуқи марказий ўринни эгаллайди. Эгаллаш ҳуқуқи ўз моҳиятига кўра, мулкдорга бошқа ваколатларни ҳам амалга ошириш имконини беради. Мол-мулкни эгалламасдан туриб, мулкдор ундан на фойдалана олади ва на тасарруф эта олади. Эгалик қилиш ҳуқуқи мазмунига цивилист олимлар томонидан турлича таъриф берилган. Бунда ҳар бир одам ушбу ваколатни муайян қирраларини очиб кўрсатишга, урғу беришга ҳаракат қилган.

Эгалик қилиш ҳуқуқи кенг маънода тушунилади:

а) мол-мулкни мулкдорнинг ўз қўлида ушлаб туриш, сақлаб туриш — фактик эгалик қилиш;

б) мол-мулкни гарчи ўз қўлида сақламаса ҳам, фактик эгалламаса ҳам, унга нисбатан ўз ҳуқуқларини амалга ошириш имкониятини берувчи жойда сақлаб туриш.

Ҳар икки ҳолатда ҳам мулкдор мол-мулк устидан хўжалик ҳуқумронлигини амалга ошириш бўйича юридик имкониятга эга бўлади. Юридик имконият ва амалий имконият, жисмоний имконият бир-бири билан боғлиқ имкониятлардир. Мулкдорнинг фактик эгалиги унинг амалий имкониятини таъминлайди. Амалий имконият ҳар доим мулкдорни ашёни ўз қўлида сақлаб туриши, ушлаб туриш маъносида тушунмаслик лозим. Эгалик қилиш ҳуқуқини ашёни қўлида ушлаб туриш сифатида талқин этиш реал воқеликка тўғри келмайди. Мулкдор барча мол-мулкка жисмонан эгалик қилиши шарт эмас. Маса-

¹ В.Ё. Эргашев. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бскор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007, 34-бет.

лан, қўл соати, қалам, ҳамён ва шу кабилар қўлда сақлаб туришга имкон беради. Бинобарин, корхона, боғ-роғлар, ҳовли-жойлар, иморатлар каби мол-мулк объектларини қўлда сақлаб туриш амалда мумкин эмас. Бундай ҳолатда мол-мулк объектини мулкдорнинг ўз эгалик ҳолатида, эгалик ҳуқуқи таъсири доирасида эканлиги ҳақида гапириш мумкин. Ушбу эгалик ҳуқуқининг таъсир доираси қандайдир масофа (мулкдор билан мол-мулк ўртасидаги масофа назарда тутилмоқда) билан чекланмайди.

Энг муҳими, мулкдор ўзи хоҳлаган вақтда ўша мол-мулкка нисбатан ваколатларини амалга ошириш, юридик таъсир кўрсатиш имкониятига эга бўлмоғи лозим. Эгалик ҳуқуқининг таъсирига нисбатан учинчи шахсларнинг тўсқинлиги бўлмаслиги шарт. Агар мулкдор томонидан эгалик қилиш ҳуқуқига нисбатан учунчи шахслар тўсқинлик қилса ёки мол-мулк бошқа шахснинг амалий эгалигида бўлса, у ҳолда эгалик қилиш ҳуқуқи тўлақонли равишда амалга ошмайди. Баъзи ҳолатларда мол-мулкка фактик эгалик учинчи шахсларда бўлади (масалан, ижарага беришда, мол-мулкни терминалларда сақлашда ва ҳ.к.). Мол-мулклар фуқаролик муомиласида бўлганда, эгалик ҳуқуқини учинчи шахсларда бўлиши нормал ҳол ҳисобланади¹.

Ижарачини ижарага олинган мол-мулкка эгалик қилиши мулкдорнинг эгалик қилишидан муайян жиҳатлари билан фарқ қилади. Энг аввало, ижарачи ижарага олинган мол-мулкни ўз хоҳишига кўра ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилмайди. Ижарачининг мол-мулкка эгалик қилишининг ҳуқуқий негизи — бу ижара шартномаси ҳисобланади. Ижара шартномаси ижарага берувчи мулкдор ва ижарага олувчининг ўзаро келишувидир. Демак, бу шартномада ижарага берувчи мулкдорнинг хоҳиши ва манфаатлари ҳам ўз ифодасини топган. Ҳар қандай ҳолатда ҳам ижарачи ижарага берилган мол-мулкка ижара шартномаси доирасида эгалик қилади.

Ижарага олувчини ижарага берилган мол-мулкка нисбатан эгалик қилишини ўзига хос хусусиятларга эга эканлигига В.Ё. Эргашев ўз эътиборини қаратган. Унинг фикрича, «эгалик қилиш ҳуқуқини аксарият ҳолларда ашённинг мулкдори амалга оширади. Шунинг билан биргаликда, шартномада, қонунда назарда тутилган ҳолларда ушбу ҳуқуқ фуқаролик муомиласининг бошқа иштирокчиларига берилиши мумкин. Бундай ҳол-

¹ Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонкулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007, 31—32-бетлар.

ларда эгалик қилиш мустақил ҳуқуқ сифатида қаралмайди, балки мулкдор бўлмаган шахсга тегишли бўлган мулквий ҳуқуқлар доирасига киради. Хусусан, эгалик қилиш ҳуқуқи ижара шартномаси бўйича ижарага олувчининг, гаров шартномаси бўйича гаровга олувчининг ҳуқуқлари таркибига киради»¹.

Ижарачининг эгалик ҳуқуқида ўзига хос хусусиятлар мавжудлигини О. Оқюлов ҳам эътироф этади. Унинг фикрича, «эгалик қилиш ҳуқуқи турли кўринишларда намоён бўлиши мумкин. Ҳатто ижара каби шартномаларда мол-мулк ижарачи эгалигига топширилган тақдирда ҳам мулкдорнинг эгалик ҳуқуқининг муайян элементи сақланиб қолмоғи лозим. Бошқача айтганда, мулкдор ўз мол-мулкидан фойдаланиш жараёнини ва сақланишини кузатиб бориш ҳуқуқи мавжуд бўлади. Албатта, бунда мулкдор мол-мулкни ижарачи томонидан шартнома асосида фойдаланишга ва бу билан боғлиқ фаолиятига ҳалал бермаслиги шарт»².

Бундан кўриниб турибдики, ижарачини ижарага топширилган мол-мулкка нисбатан эгалик қилиши тўлақонли мазмун касб этмайди. Ижарачи ҳам мол-мулкни фактик, амалда эгаллаб туради ва ўз ҳуқуқларини амалга ошириш учун таъсир доирасида сақлаб туради. Аммо ижара шартномаси шартларига қатъий риоя қилиши лозим. Ижара шартномасида эса, ижара ҳуқуқини амалга ошириши билан боғлиқ муайян чекловлар белгилаб қўйилиши мумкин ёхуд шундай чекловлар ижара шартномасида бевосита назарда тутилмаган бўлса ҳам унинг моҳиятидан келиб чиқиши мумкин. Масалан, квартира ижарага берилётган пайтда уй бекаси, ижарачи фуқарога қуйидаги чекловларни жорий этади: тунги соат 22⁰⁰дан сўнг ташқарига чиқмаслик, квартирада кўнгилочар кечалар уюштирмаслик ва хонага аёлларни таклиф этмаслик. Шунингдек, дачалар, дала ҳовлилар ижарага олинган пайтда, уй ҳайвонлари, кучукларни сақламаслик, киритмаслик шартлари белгиланиши мумкин.

Бошқа баъзи ҳолатларда эса, фактик эгаликнинг узлуксизлиги, яъни ҳовли-жойни ҳеч вақт қаровсиз қолдирмаслик, доимо уйда бўлиш шарт қилиб қўйилиши ҳам мумкин.

¹ В.Ё. Эргашев. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007, 34-бет.

² Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007, 33-бет.

Ижарага топширилган мол-мулкка нисбатан фактик эгалик ва юридик эгалик кўп ҳолатларда бир-бирига мос келади. Лекин, муайян ҳолатларда бу мос келмаслиги мумкин. Ижарачининг ижарага берилган мол-мулкка эгаллиги ижарага берилган мол-мулкни ижарага берувчи томонидан ижарага топширилган пайдан бошланади. Фуқаролик кодексининг 541-моддасида ижарага олувчига мол-мулкнинг топширилиш тартиби ва асослари белгилаб қўйилган. Унга кўра, ижарага берувчи ижарага олувчига мол-мулкни шартнома шартлари ва мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ ҳолатда топширмоғи лозим.

Мол-мулкни топширишга тайёрлаш, шу жумладан, топшириш далолатномасини тузиш ва имзолашга тақдим этиш ижарага берувчининг бурчи бўлиб, унинг ҳисобидан амалга оширилади.

Агарда шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулк барча мансуб ашёлари ва унга алоқадор ҳужжатлар (техник паспорти, сифат сертификати ва ҳ.к.лар) билан бирга ижарага топширилади. Агарда бундай мансуб ашёлар ва ҳужжатлар топширилган бўлмаса ва уларсиз ижарага олувчи мол-мулкдан унинг ўз вазифаси бўйича фойдалана олмаса ёхуд шартнома тузиш пайтида мўлжаллашга ҳақли бўлган анча нарсадан маҳрум бўлса, у ижарага берувчидан бундай мансуб ашёлар ва ҳужжатларни топширишни ёхуд шартномани бекор қилишни, шунингдек, зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақли.

Ижара шартномаси консенсуал шартномалар туркумига киради. Демак, у тузилган ва тегишли шаклда расмийлаштирилган пайдан бошлаб, юридик кучга эга бўлади ва тарафларда тегишли ҳуқуқ ва мажбуриятлар вужудга келтиради. Демак, шартнома тузилиб, имзоланганидан кейин ижарачи ижарага берувчидан мол-мулкни ўзига топширилишини ва мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини талаб қилишга ҳақли. Фактик эгалик мол-мулк амалда топширилган пайдан бошланади. Юридик эгалик эса, далолатнома тузиб имзоланган пайдан бошланади. Демак, бундан кўриниб турибдики, ижара шартномасининг ўзи фактик ва юридик эгаллашни амалга ошириш учун асос бўлиб ҳисобланади. Бунда шартнома тузилишининг ўзи фактик ва юридик эгаллаш бошланганлигини англамайди.

Эгаллаш ҳуқуқининг мазмуни Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик қонунчилигида очиб берилмаган. Бироқ, Нидерландия Фуқаролик кодекси учинчи китоби бешинчи бўлимида мулкни эгаллаш ва олиш (владение и обладание) ваколат-

лари мазмуни очиб берилган. Ушбу бўлимнинг 107-моддасига кўра, эгаллаш бу мол-мулкни ўзи учун олиш, деб кўрсатилган. Ушбу модданинг иккинчи ва учинчи бандларига кўра, эгаллаш тўғридан-тўғри бевосита ҳисобланади, агарда шахс мол-мулкни ўзи учун эгалласа ва бошқа шахс унинг учун эгаллаши келиб чиқмаса. Эгаллаш бавосита бўлиб ҳисобланади, агарда шахс мол-мулкни бошқа шахс воситасида эгалласа¹.

Ушбу кодекснинг 3-китоби 108-моддасига кўра, шахс мол-мулкни ўзи учун эгаллаганми ёки бошқа биров учун эгаллаганлигини аниқлаш мезонлари бўлиб, амалда яққол кўриниб турган ҳолат (фактическая очевидность) ва қуйидаги умумқабул қилинган нормалар ҳисобланади. Умумий қоида бўйича мол-мулкни эгаллаган шахс уни ўзи учун эгаллаган, деб фараз қилинади. Нидерландия Фуқаролик кодексида шахс мол-мулкни бошқа биров учун эгаллаган, деб ҳисоблаши учун у билан бошқа шахс ўртасида ҳуқуқий муносабат мавжуд бўлиши ва эгаллаш бўйича муносабатлар ушбу ҳуқуқий муносабат асосида ётиши назарда тутилган (110-модда). Шахс мол-мулкни амалда тасарруф қилиш ҳуқуқини олган пайтдан бошлаб, мол-мулкка эгалик қилиши бошланади. Агар мол-мулк бошқа шахснинг эгалигида бўлса, ушбу мол-мулкни тасарруф қилиш бўйича баъзи алоҳида фактлар эгаллашга киришиш учун етарли эмас. Нидерландия Фуқаролик кодекси бўйича эгаллаш мол-мулкни эгаллаш тушунчаси ва уни амалга ошириш хусусиятлари бўйича нормалар мазмунини ўрганишдан асосий мақсад мулкдор мол-мулкни эгаллаши билан мулкдор билан шартнома асосида ижарачининг мол-мулкни эгаллаши ўртасида қай даражада ўзига хосликлар борлигини аниқлаш эди. Аммо Нидерландия Фуқаролик кодексининг мол-мулкни эгаллаш тўғрисидаги новеллаларидаги мураккаб конструкция бунга имкон бермади.

Нидерландия Фуқаролик кодексининг 5-китоби 7-бўлимида узоқ муддатли ижара (аренда)га бағишланган нормалар тизими белгилаб қўйилган. Унга кўра, узоқ муддатли аренда ижарачига бошқа шахсга тегишли кўчмас мулкдан ва ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ашёвий ҳуқуқдир. Таъсис этиш далолатномасида ижарачи зиммасига, мулкдорга вақти-вақти билан доимий бўлмаган вақт оралиқларида пул суммалари, рента тўлаб туриш мажбурияти кўрсатиб қўйилган (Нидерландия ФКнинг 85-моддаси). Ушбу нормалар Ўзбекистон Рес-

¹ Гражданский кодекс Нидерландов. Книги 2, 3, 5, 6, 7. Лейден, 2000, стр. 204.

публикаси Фуқаролик кодексининг ижара бўйича нормаларидан жиддий фарқ қилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик қонунчилиги бўйича ижара муносабатлари шартномадан келиб чиқувчи мажбурият муносабатлари ҳисобланади ва ижарачи ижарага берувчига шартнома бўйича ижара ҳақини тўлаши шарт.

Нидерландия Фуқаролик кодексига узоқ муддатли аренда ни бекор бўлишининг мураккаб тартиби белгиланган. Унга кўра, узоқ муддатли аренда фақат суд орқали берилган хабарнома орқали тўхтатилиши мумкин. Бироқ хабарнома берилганидан кейин бир йил ўтган бўлиши талаб этилади. Ушбу ашёвий ҳуқуқ оммавий реестрларда рўйхатдан ўтказилади. Оммавий реестрлар сақловчи узоқ муддатли аренданинг бекор этилиши тўғрисидаги талабни рад этиши мумкин. Агарда реестрда чекланган ҳуқуқ эгалари сифатида ёхуд узоқ муддатли арендага арест солувчи шахслар хабардор қилинганлиги тўғрисида ҳужжатлар тақдим этилмаса (88-модда)¹.

Мулк ҳуқуқининг мазмунини ташкил қилувчи ҳуқуқлардан яна бири — бу фойдаланишдир. Фойдаланиш иқтисодий маънода моддий ва маънавий эҳтиёжларни қондириш мақсадида ашёнинг фойдали хусусиятларини олиш тушунилади². Ашёни қўллаш натижасида олинган даромад ва ҳосиллар ҳам фойдаланиш ҳисобланади. Мол-мулкдан фойдаланиш унга эгаллик қилиш билан мустақкам боғлиқ бўлиб, эгаллик қилмасдан туриб, фойдаланишни амалга ошириб бўлмайди.

Фойдаланиш ҳуқуқи аксарият ҳолларда, эгаллик қилиш ҳуқуқи каби мулкдорга тегишли бўлади. Шунинг билан биргалликда, фойдаланиш ҳуқуқи мулкдор томонидан бошқа шахсларга шартнома асосида ҳам топширилиши мумкин.

Мол-мулкдан фойдаланиш ҳақида цивилист олимлар турлича фикр билдиришган. Жумладан, Д.И. Мейернинг фикрича, «фойдаланиш ҳуқуқи мулк ҳуқуқининг иккинчи ва энг аҳамиятли таркибий қисми бўлиб, маълум бир эҳтиёжларни қондириш учун ашёдан фойдаланишдир». А.А. Ерошенко эса, «фойдаланиш ҳуқуқи — мулкдорга моддий ва маънавий эҳтиёжларини қондириш мақсадида ашёдан фойдали хусусиятларни олишнинг юридик кафолатланган имкониятидир», деб таъриф беради. Мол-мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини таниқли рус

¹ Гражданский кодекс Нидерландов. Книги 2, 3, 5, 6, 7. Лейден, 2000, стр. 263.

² Советское гражданское право. Учебник. Часть I. М., «Юрлит», 1986, стр. 278.

олими Е.А. Суханов «мол-мулкдан унинг хусусиятларини ажратиб олиш йўли билан эксплуатация қилиш имконияти»¹, деб талқин этади.

В.Ё. Эргашев мулкдан фойдаланиш бўйича қуйидаги фикрларни билдириб ўтади: «Фойдаланиш ҳуқуқи — ашёдан ишлаб чиқариш ёки шахсий истеъмол жараёнида унинг фойдали хусусиятларини, яъни ундан ҳосил, маҳсулот, даромад олишнинг юридик таъминланган имкониятидир»².

О. Оқюлов мол-мулкдан фойдаланиш мулк ҳуқуқининг пировард мақсадидир, деб кўрсатади. Унинг фикрича, «мол-мулк ҳам мулк ҳуқуқи ҳам ўз-ўзича аҳамиятга эга эмас. Агар мулкдорга, инсониятга унинг фойдали хусусиятлари муайян манфаатини қаноатлантириш хоссаси бўлмаса.

Мол-мулк объектлари қанчалик кўп ва хилма-хил бўлса, улардан фойдаланиш шакллари ва усуллари ҳам шунчалик рангбаранг ва хилма-хилдир. Уларнинг барчасини тасвирлаш ва тавсифлашнинг имкони йўқ, зеро, ҳуқуқий жиҳатдан олганда, бу унчалик аҳамиятга ҳам эга эмас. Ташқи намоён бўлишига қараб, мол-мулкдан фойдаланишни қуйидагича туркумлаш мумкин:

— инсонни биологик-жисмоний эҳтиёжлари учун ишлатиладиган шахсий истеъмол товарлари (озик-овқатлар, кийим кечаклар, дори-дармонлар ва ҳ.к.);

— кундалик ҳаётда, ишлаб чиқариш ва тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда қўлланиладиган ашёлар (ишлаб чиқариш қуроллари ва воситалари, транспорт воситалари, машиналар ва механизмлар ва ҳ.к.);

— инсоннинг маънавий эҳтиёжларини қаноатлантиришга, шахснинг камол топишига хизмат қиладиган моддий ва номоддий неъматлар (фан, адабиёт, санъат асарлари, шу жумладан, дарслик, китоблар ва ҳ.к.).

Мулк ҳуқуқи, шу жумладан, хусусий мулк ҳуқуқида мулкдорнинг мол-мулкдан фойдаланиш ваколатлари унга мол-мулк объектдан ўзи хоҳлаган тарзда фойдаланиш, истеъмол қилиш ва ўз эҳтиёжларини қаноатлантириш бўйича юридик имкониятлар беради ва уларни амалга оширишни кафолатлайди.

Айни вақтда мол-мулкдан ўзи хоҳлаган тарзда фойдаланиш ваколоти умумий қоида бўлиб, уни мутлоқлаштириш яра-

¹ Е.А. Суханов. Лекции о праве собственности. М., «Юрлит», 1991, стр. 19.

² В.Ё. Эргашев. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007, 36-бет.

майди. Айрим мол-мулк объектларига нисбатан фойдаланиш қоидалари мавжуд. Ушбу қоидалар, энг аввало, кишилар ҳаёти, соғлиғи, экологик хавфсизлик, ижтимоий манфаатлардан келиб чиқиб белгиланган (масалан, автотранспорт воситаларидан фойдаланиш, баъзи мол-мулклардан фақат тайинланиш мақсадлари ва вазифаларига кўра фойдаланиш, товардан фойдаланиш қўлланмаларига риоя қилиш ва ҳ.к.).

Мол-мулкдан ҳуқуқ-тартибот ва ахлоқ асосларига номувофиқ равишда ғайритабиий эҳтиёжлар ва майл-хоҳишларни қаноатлантириш муайян ҳолатларда жиноят ёхуд маъмурий ҳуқуқбузарлик ҳисобланади.

Айрим мол-мулклардан фойдаланиш жараёни устидан давлат назорати белгилаб қўйилган (ёнғин хавфсизлиги назорати, санитария хавфсизлиги назорати ва ҳ.к.).

Мулкдор мол-мулкдан фойдаланиш тартиби, усули, шакллари белгилашда ва амалга оширишда юқоридаги ҳолатларни ҳисобга олмоғи лозим.

Тадбиркорлик соҳасида қўлланиладиган мол-мулклар баъзи ҳолатларда тегишли ҳужжатларда (бухгалтерия ва молиявий ҳужжатларда) қайд этиб борилади.

Мулкдорнинг ўз мол-мулкидан фойдаланиш ҳуқуқи унинг томонидан ёхуд у томонидан тайинланган шахслар томонидан амалга оширилади. Айни вақтда шуни ҳам унутмаслик керакки, қонунда учинчи шахсларнинг мулкдор хоҳишидан қатъий назар, унинг мол-мулкидан фойдаланиш ҳуқуқи белгилаб қўйилган ҳолатлар ҳам мавжуд (масалан, сервитут, вояга етмаган фарзандларни ўз ота-онасидан таъминот олиш ва уларни турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи ва ҳ.к.).

Мол-мулкдан фойдаланишда ҳуқуқий нормалар билан бирга — ахлоқ-одоб қоидалари ҳам қўлланилади. Масалан, мулкдор мол-мулкдан тежаб-тергаб, исрофгарчиликка йўл қўймасдан фойдаланиши лозим»¹.

Мулкдорни ўз мол-мулкидан фойдаланиш ҳуқуқи, ваколати, ҳажми ва мазмуни билан ижарага олувчини ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи ҳажми ва мазмуни ўртасида муайян фарқлар мавжуд. Биринчи галда шуни таъкидлаш ўринлик, мулкдорни ўз мол-мулкидан фойдаланиши мутлоқ ва кенг қўламли ҳисобланади ҳамда у мол-мулкни бутунлай истеймол қилиб юбориш ҳолатларини ҳам ўз ичига олади.

¹ Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқўлов. Т., «Akadem Xizmat», 2007, 36—37-бетлар.

Фуқаролик кодексининг 89-моддасида мол-мулклар истеъмол қилинадиган ва истеъмол қилинмайдиган ашёларга бўлинган. Унда белгиланишича:

- бир карра фойдаланиш натижасида йўқолиб кетадиган ёки дастлабки ҳолатида мавжуд бўлмай қоладиган ашёлар (хом ашё, ёқилғи, озиқ-овқат маҳсулотлари ва шу кабилар) истеъмол қилинадиган ашёлар ҳисобланади;

- қайта-қайта фойдаланишга мўлжалланган, бунда ўзининг дастлабки ҳолатини узоқ вақт давомида сақлаб қоладиган ҳамда аста-секин емирилиб борадиган ашёлар (бинолар, ускуналар, транспорт воситалари) истеъмол қилинмайдиган ашёлар ҳисобланади.

И.Б. Зокировнинг таъкидлашича, ашёларни бундай бўлиниши муайян шартномалар учун амалий аҳамиятга ҳам эга. Масалан, истеъмол қилинадиган ашёлар қарз шартномасининг предмети бўлади. Истеъмол қилинмайдиган ашёлар эса, ижара шартномасининг предмети бўлади¹.

Иккинчидан, мулкдор мол-мулкдан ўз хоҳишига кўра ва манфаатларини кўзлаб фойдаланади. Ижарачининг ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиши эса, муайян ижара шартномасида кўрсатилган шартлар асосида амалга оширилади. Фуқаролик кодексининг 545-моддасида ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиш тартиби ва асослари белгилаб қўйилган. Унга мувофиқ, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига мувофиқ, агар бундай шартлар шартномада белгиланган бўлмаса, мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланиши лозим.

Агар ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамай, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки мол-мулкнинг вазифасига номувофиқ фойдаланса, ижарага берувчи шартномани муддатидан олдин бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли.

Бундан кўриниб турибдики, ижарачининг ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи мазмуни ва ҳажми чекланган характерга эга. Агар мулкдор мол-мулкдан ҳар қандай тарзда фойдаланишга ҳақли бўлса, ижарачи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки унинг вазифасига кўра фойдаланади. Масалан, мулкдор ўзига тегишли бўлган ер участкасидан тур-

¹ И.Б. Зокиров. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик ҳуқуқи. Умумий қисм. Т., ТДЮИ, 2006, 147-бет.

ли мақсадларда фойдаланиши (қишлоқ хўжалиги экинлари етиштириш, гулзор қилиш, ҳовуз қилиш ёки спорт майдончаси мақсадларида фойдаланиш)га ҳақли, шунингдек, мулкдор мол-мулкдан фойдаланмаслиги ҳам мумкин.

Ижарачи эса, ижара шартномаси асосида олган мол-мулкдан шартномада қандай шарт белгиланган бўлса, худди шу шарт асосида, бундай шарт белгиланган бўлмаса, мол-мулкнинг вазифасига кўра (ижара шартномасида ер участкасидан қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштириш назарда тутилган бўлса, ижарачи, албатта, худди шу шартга риоя қилишга мажбур) фойдаланиши лозим бўлади.

Тасарруф этиш ҳуқуқи мулк ҳуқуқи мазмунини ташкил этувчи энг муҳим унсурлардан биридир. Мулк ҳуқуқини тўлақонли равишда тасарруф этиш ҳуқуқисиз тасаввур этиб бўлмайди.

Юридик адабиётларда тасарруф этиш ҳуқуқи ҳақида турли баҳсли фикр-мулоҳазалар мавжуд. Хусусан, И.Б. Зокировнинг фикрича, «тасарруф этиш ҳуқуқи мулкнинг юридик тақдирини белгилашга, яъни мулк юзасидан бошқа шахслар билан бўладиган ҳуқуқий муносабатни белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ҳуқуқдан иборатдир»¹. Ушбу фикрга С.М. Корнеев² ҳам хайрихоҳ эканлигини кузатишимиз мумкин.

А.Г. Каплиннинг фикрича, тасарруф этиш ҳуқуқи ашёни тегишлилигини, ҳолатини ёки қўлланишини ўзгартириш йўли билан унинг юридик тақдирини белгилаш имкониятидир³.

Р.О. Халфина томонидан тасарруф этиш ҳуқуқига қуйидагича таъриф берилган: «тасарруф этиш ҳуқуқида мулкдорнинг ашёни юридик тақдирини белгилаш имконияти тушунилади»⁴. Худди шундай фикр Н.Д. Егоров⁵ томонидан ҳам илгари сурилганлигини кузатишимиз мумкин.

Тадқиқотчи В.Ё.Эргашевнинг фикрича, «тасарруф этиш ҳуқуқи мулкдорнинг ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини

¹ И.Б. Зокиров. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик ҳуқуқи. Умумий қисм. Т., ТДЮИ, 2006, 215-бет.

² Гражданское право. Под ред. С.М. Корнеева. М., 1969, стр. 266.

³ Гражданское право. Учебник. Ч.І. Под ред. А.Г. Каплина и А.И. Масляева. М., «Юрист», 2000, стр. 266.

⁴ Р.О. Халфина. Право личной собственности граждан в СССР. М., Изд. АН СССР, 1955, стр. 147.

⁵ Н.Д. Егоров. Гражданско-правовое регулирование экономических отношений. Л., ЛГУ, 1986, стр. 53.

кўзлаб, ашёнинг тақдирини белгилашнинг юридик таъминланган имконияти бўлиб, ашёга нисбатан турли хил юридик актларни содир этиш орқали амалга оширилади»¹.

О. Оқюлов мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи ҳақида қуйидаги фикрларни билдириб ўтган: «Мулкдор томонидан мол-мулкни тасарруф этиш бўйича юридик хатти-ҳаракатларининг оқибатлари бўйича қуйидагича туркумлаш мумкин:

— мулкдор томонидан мулк ҳуқуқини ўзидан бегоналаштириш бўйича ҳаракатлар (сотиш, ҳадя, рента, хайр-эҳсон ва бошқа шу каби шартномалар ва битимлар тузиш орқали);

— мулк ҳуқуқини ўзида сақлаб қолган ҳолда мол-мулкни бошқа шахсларга фойдаланишга бериш (масалан, ижарага бериш);

— мол-мулкни қайта ишлаш, уни бошқа турдаги мол-мулкка ўзгартириш (боғ ёки томорқа ўрнига турар жой бинолари қуриш ёхуд аксинча);

— мол-мулкни йўқ қилиб ташлаш.

Фуқароларнинг ўз хусусий мол-мулкларини тасарруф этиш тартиби нисбатан содда бўлиб, у мулкдор томонидан тез ва осон амалга оширилади. Бунда муайян юридик расмиятчиликларга риоя этиш талаб этилмайди (кўчмас мулк объектлари, автотранспорт воситалари ва шу кабилар бундан мустасно).

Хўжалик юритувчи субъектларга тегишли бўлган хусусий мулк объектларини тасарруф этишнинг муайян юридик тартиблари мавжуд. Бунда, энг аввало, юридик шахснинг тегишли ваколатли органи бу ҳақда қарор қилади, у қонун талаб қилган шаклда расмийлаштирилади, бухгалтерия ва молия ҳужжатларида акс эттирилади. Ушбу тартибнинг бузилиши мол-мулкни тасарруф этиш бўйича юридик ҳаракатларни ҳақиқий саналмаслигига ёки бекор қилинишига сабаб бўлади. Шунга қарамасдан, хусусий мулк объектларини тасарруф қилиш тартиби оммавий мулк объектларига нисбатан соддароқ, деб айтиш мумкин.

Хусусий мулкдорлар томонидан ўз мол-мулкларини тасарруф этиш тартибини янада соддалаштириш, бу борада муайян эркинлаштириш тадбирларини амалга ошириш имкониятлари мавжуд. Масалан, юридик шахсларда мол-мулкни ҳисоб-

¹ А.Ё. Эргашев. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007, 42—43-бетлар.

дан чиқариш тартиби анча мураккаб. Агарда мол-мулкнинг амортизация муддати тугамаган бўлса, уни ҳисобдан чиқариш учун махсус далолатномалар, комиссиялар тузиш талаб этилади. Шу сабабли кўп корхоналарда, гарчи, мол-мулк фойдаланишга яроқсиз бўлса ҳам баланسدан ўчирилмайди. Бу эса корхоналарнинг моддий активлари тўғрисида нотўғри маълумотлар берилишига сабаб бўлади.

Хусусий мулкдор — юридик шахслар мебель воситаларини яроқсизлиги сабабли ҳисобдан чиқарганда, у ўтин ҳуқуқий мақомига ўтади, автотранспорт воситалари, машиналар ва механизмлар эса металлом ҳуқуқий мақомига ўтади. Ушбу ҳолларда ўзига хос бюрократик расмиятчиликларга риоя этиш талаб этилади. Бундай ҳоллар эса, тадбиркорлик муомиласида хусусий мулк объектларидан самарали фойдаланиш жараёнига тўсқинлик қилади, хусусий мулкдорлар имкониятларини жиддий чеклайди»¹.

Ижара шартномаси тушунчасида (ФКнинг 535-моддаси) ижарачининг ижарага олинган мол-мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи назарда тутилмаган. Аммо Фуқаролик кодексининг 546-моддасида ижарачининг ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилиш бўйича муайян ваколатлари белгилаб қўйилган. Унга кўра, агар Фуқаролик кодексида, бошқа қонун ҳужжатларида ўзгача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ижарага берувчининг розилиги билан иккиламчи ижарага (қўшимча ижарага) топширишга, мулк ижараси шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишга (қайта ижара), ижарага олинган мол-мулкни текин фойдаланиш учун беришга, шунингдек, бу ҳуқуқларини гаровга қўйишга ва уларни хўжалик ширкатлари ва жамиятлари устав фондига (капиталига) ҳисса сифатида ёки ишлаб чиқариш кооперативига пай бадали сифатида топширишга ҳақли. Кўрсатиб ўтилган ҳолларда ижарага олувчи шартнома бўйича ижарага берувчи олдида жавобгар бўлиб қолаверади, қайта ижара бундан мустасно. Мол-мулкни бошқа шахсларга топшириш ҳақидаги шартнома ижара шартномасининг амал қилиш муддатидан ортиқ муддатга тузилиши мумкин эмас.

¹ Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007, 37—38-бет.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олинган мол-мулкни иккиламчи ижарага топшириш ҳақидаги шартномага нисбатан мулк ижараси шартномаси ҳақидаги қоидалар қўлланилади.

Бундан кўриниб турибдики, ижарачи ижарага берилган мол-мулкни мулкдор каби ўз хоҳишича, ўз манфаатларини кўзлаб хоҳлаган тарзда тасарруф эта олмайди. Шу жумладан, олди-сотди, ҳадя асосида мол-мулкни ўзидан бегоналаштира олмайди. Шунингдек, йўқ қилиб ташлашга, ҳисобдан чиқаришга ҳам ҳақли эмас. Ижарачининг ижарага олинган мол-мулкни тасарруф этиши қонун ҳужжатлари доирасида ижарага берувчининг розилиги билан қуйидаги ҳаракатларни содир этиш бўйича ваколатларида намоён бўлади:

- ижарага олинган мол-мулкни иккиламчи ижарга бериш (субижара, қўшимча ижара);

- мулк ижараси шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказиш (қайта ижара, юридик шахс қайта ташкил этилганда ҳуқуқий ворислик асосида);

- ижарага олинган мол-мулкни текин фойдаланиш учун бериш;

- ижара ҳуқуқини гаровга қўйиш;

- ижара ҳуқуқини хўжалик ширкатлари ва жамиятлари устав фондига, устав капиталига улуш сифатида киритиш ёки ишлаб чиқариш капиталига пай бадали сифатида топшириш.

Кўрсатилган барча ҳолатларда ижарага олинган мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи мулкдорнинг ўзида қолади. Унга бирон бир тарзда путур етмайди. Мулкдор ваколатлари ҳажми камаймайди. Бошқача айтганда, ижарачи ижарага берилган мол-мулкни тасарруф этмайди, балки ўша мол-мулкка нисбатан ўзининг мулк ҳуқуқи ижара ҳуқуқи асосида эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқини тасарруф қилади. Фуқаролик кодексининг 546-моддаси «Ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилиш» деб номланиши мантиқий жиҳатдан тўғри эмас. Чунки мол-мулк фақат мулкдор томонидан тасарруф қилинади. Ижарачи эса, фақат ўзининг ижара ҳуқуқини тасарруф қилиши мумкин, холос. Шу маънода олганда, Фуқаролик кодексининг 164-моддаси ва 546-моддаси ўртасида зиддият мавжуд. Ушбу зиддият бартараф этилиб, Фуқаролик кодексининг 546-моддаси «Ижарачи томонидан ижарага олинган мол-мулкка нисбатан ижара ҳуқуқини тасарруф этиш» деб номланиши мантиқан ўринли бўлар эди.



1. Мол-мулкка нисбатан мулкдор қандай ваколатларга эга?
2. Ижара шартномаси бўйича ижарага оловчи қандай ваколатларга эга?
3. Мулк ҳуқуқи бўйича эгаллаш ҳуқуқи мазмунини нималар ташкил этади?
4. Ижарачининг ижарага олинган мол-мулкка эгалик қилиши мулкдорнинг эгалик қилишидан қандай жиҳатлари билан фарқ қилади?
5. Ижарачининг ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиши мулкдорнинг фойдаланишидан қандай жиҳатлари билан фарқ қилади?
6. Мулк ҳуқуқи бўйича фойдаланиш ҳуқуқи мазмуни қандай?
7. Ижарага оловчининг ижарага олинган мол-мулкни иккиламчи ижарага топшириши мумкинми?

IV боб. АШЁВИЙ ҲУҚУҚ ПРЕДМЕТИНИ ИЖАРАГА БЕРИШ МОҲИЯТИ ВА АҲАМИЯТИ

Умуман олганда, тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун мулккий негиз асос сифатида фойдаланилаётган мол-мулк тадбиркорга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлмаслиги истисно этилмайди. Одатда, тадбиркор ўзгалар мол-мулкидан қонуний асосларда фойдаланган ҳолда тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишга ҳақли. Бунда ўзгалар мол-мулкидан фойдаланиш турли фуқаролик-ҳуқуқий шаклларда расмийлаштирилиши мумкин. Жумладан, ашёвий ҳуқуқий шаклларда, мажбурият ҳуқуқий шаклларда, шунингдек, мол-мулкни қонуний асосларда эгаллашнинг бошқа шаклларида (масалан, эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат давомида).

Одатда, умумий қоида бўйича давлат мол-мулки давлат корхонасига ҳўжалик юритиш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилади¹. Давлат корхонаси, давлат унитар корхонаси ёхуд бошқа шаклда фаолият юритишидан қатъий назар, у тижорат субъекти ҳисобланади ва ўзига бириктирилган мол-мулкдан тижорат мақсадларида фойдаланади². Унда ишлаб чиқарилган маҳсулотга нисбатан мулк ҳуқуқи корхонанинг ўзига тегишли бўлади.

Фуқаролик кодексининг 177-моддасида ҳўжалик юритишда бўлган мол-мулкка нисбатан мулкдорнинг ҳуқуқлари қуйи-

¹ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 16 октябрдаги 215-сонли қарорига 1-илова — «Давлат корхонаси тўғрисида»ги Низомнинг 2-бандида давлат корхонасига давлат мулки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилиши кўрсатилган. Аммо ушбу Низомда оператив бошқариш ҳуқуқи тезкорлик билан бошқариш ҳуқуқи сифатида берилган, бу эса Фуқаролик кодексининг 178-моддасига зиддир. Бинобарин, ушбу Низомнинг 2, 14, 15 ва бошқа бандлари Фуқаролик кодексига мослаштирилиши лозим.

² Россия Федерациясида давлат мулкни ижарага бериш ва муниципал мулкни ижарага бериш фарқланади ва ижаранинг алоҳида-алоҳида турлари ҳисобланади. *И.В. Ершова, Т.М. Иванова*. Предпринимательское право. М., «Юриспруденция», 1999, стр. 77.

дагича баён этилган: «Хўжалик юрителишида бўлган мол-мулкнинг эгаси қонунга мувофиқ корхона ташкил этиш, унинг фаолият соҳасини ва мақсадларини аниқлаш, уни қайта ташкил этиш ва тугатиш масаласини ҳал қилади, корхона директорини (раҳбарини) тайинлайди, корхонага қарашли мол-мулдан белгиланган мақсадларда фойдаланилиши ва унинг сақланишини назорат қилади.

Мулқдор корхонанинг хўжалик юрителишида ўзига бириктирилган мол-мулкни ишлатишдан келган фойданинг бир қисмини олиш ҳуқуқига эга.

Унитар корхона хўжалик юрителиш ҳуқуқи асосида ўзига қарашли бўлган кўчмас мулкни мулқдорнинг розилигисиз сотишга, ижарага беришга, гаровга қўйишга, хўжалик ширкатлари ва жамиятларининг устав фондига ҳисса сифатида топширишга ёки мол-мулкни бошқача усулда тасарруф этишга ҳақли эмас.

Корхонага қарашли бошқа мол-мулкни у мустақил тасарруф этади».

Давлат муассасасига давлат мулки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилади. Албатта, давлат муассасаси ўз ҳуқуқий мақомига кўра, нотижорат юридик шахс ҳисобланади.

Фуқаролик кодексининг 178-моддасида оператив бошқариш ҳуқуқи ҳақида қуйидагича қоида назарда тутилган: «Давлат корхонаси, шунингдек, муассасаси ўзларига бириктириб қўйилган мол-мулкка нисбатан қонунда белгилаб қўйилган доирада, ўз фаолиятининг мақсадларига, мулқдорнинг топшириқларига ҳамда мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ ҳолда эгаллик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларини амалга оширадидлар».

Ҳ. Раҳмонқуловнинг фикрича, оператив бошқариш ҳуқуқи Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига ҳали корхоналарнинг асосий қисми давлат мулки бўлган пайтда киритилган¹.

Н.А. Каробкин эса, бозор муносабатлари шароитида оператив бошқариш ҳуқуқига асосланган корхоналар фаолияти ва ушбу ҳуқуққа асосан бириктирилган мол-мулкка бўлган муно-

¹ Х. Раҳманқулов. Законодательные источники гражданского права РУз и задачи по их совершенствованию. Бозор иқтисодиёти шароитида савдо муносабатларини ҳуқуқий таъминлаш муаммолари мавзусидаги конференция материаллари тўплами. Т., ТДЮИ, 12-бет.

сабатларда вужудга келиши мумкин бўлган бир қатор салбий ҳолатларни санаб кўрсатиб, оператив бошқариш ҳуқуқига асосланган корхонанинг тижорат соҳасидаги фойдалилиги хусусий мулкка асосланган корхоналарнинг тижорат фойдалилигига қараганда, анча паст эканлигини таъкидлаб, ушбу ҳуқуқнинг келажакдаги тақдири баҳсли эканлигини эътироф этган¹.

Давлат корхонаси ва муассасасига бириктириб қўйилган мол-мулкнинг эгаси ортиқча, фойдаланилмаётган ёки ноўрин фойдаланилаётган мол-мулкни олиб қўйиш ҳамда уни ўзи хоҳлаган тарзда тасарруф этишга ҳақли.

Давлат муассасасига оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктирилган мол-мулкдан тижорат, тадбиркорлик мақсадларида фойдаланиши мумкинми, саволи туғилади. Гарчи, муассаса нотижорат ташкилоти бўлса ҳам, унинг таъсис ҳужжатларида тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш ҳуқуқи белгилаб қўйилиши мумкин. Бинобарин, оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктирилган мол-мулк тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун қўлланиши мумкин, қонун билан ман этилмайди. Ҳатто, Фуқаролик кодексининг 180-моддаси 2-қисмида агар таъсис ҳужжатларига мувофиқ муассасага даромад келтирадиган фаолият билан шуғулланиш ҳуқуқи берилган бўлса, бундай фаолиятдан олинган даромад ва бу даромад ҳисобидан сотиб олинган мол-мулк муассасанинг мустақил тасарруфига ўтади ва алоҳида балансда ҳисобга олинади, деб кўрсатилади. Лекин шуни ҳам унутмаслик лозимки, муассаса учун тадбиркорлик фаолияти асосий фаолият бўла олмайди. Балки кўшимча, ёрдамчи фаолият бўлиб ҳисобланади.

Бозор муносабатлари шароитида тижорат ижараси, асосан, мажбурият ҳуқуқий шаклларда амалга оширилади. Агар давлат корхонаси хўжалик юритиш ҳуқуқи асосида ўзига бириктирилган мол-мулкни тижорат ижарасига топшириш ёхуд давлат муассасаси ўзига оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктирилган мол-мулкни тижорат асосида ижарага беришда ижарага берувчи сифатида қатнашса ҳам, мулкдор ҳуқуқий мақомга эга эмас. Ушбу ҳолатнинг яна бир қалтис томони шундаки, давлат корхонаси ёки муассасаси ўзига ашёвий ҳуқуқ асосида тегишли бўлган мол-мулкни мунтазам ва доимий фао-

¹ *Н.А. Каробкин. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления и потребительской кооперации. Журнал «Юрист», 2004, № 5, стр. 18.*

лият сифатида тижорат ижарасига бериш билан шуғуллана олмайди. Чунки давлат корхонаси ҳам, давлат муассасаси ҳам давлат олдида турган вазифаларни амалга ошириш мақсадида ташкил этилади.

Бу мақсадлар эса, ушбу субъектларнинг давлат мулкани фақат ижарага берувчи субъект сифатидаги мавқеига ҳар доим ҳам мос келавермайди. Чунки ижарага берувчининг мавқеи ундан фаол хатти-ҳаракатлар содир этмасдан, муайян моддий натижага эришмасдан даромад олади. Ҳолбуки, давлатнинг ваколатли идораси ҳам ижарага берувчи вазифасини ҳеч монеликсиз амалга ошира олади. Масалан, Давлат мулкани бошқариш қўмитаси ва унинг маҳаллий органлари амалда давлат мол-мулкани турли тадбиркорлик субъектларига ижарага бериш шартномасида ижарага берувчи сифатида қатнашиб келмоқда.

Биобарин, ҳўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи асосида корхонага ва муассасага бириктириб қўйилган давлат мол-мулкларини тижорат ижарасида доимий, мунтазам қўллаш Фуқаролик кодексининг 177 ва 178-моддалари мазмунига хилофдир. Давлат корхонасига ёки муассасасига ўз мол-мулкани бириктириб қўяр экан, биринчи галда ушбу мол-мулкдан корхона, муассасанинг бевосита ўзлари фойдаланиш мақсадини кўзлайди ва фақат баъзи ҳоллардагина мол-мулкдан вақтинча фойдаланилмаётган ёки мол-мулкдан фойдаланиш эҳтиёжидан ташқарида бўлса ёхуд мол-мулкдан ўзи бевосита фойдаланиши тартибига путур етказмаган ҳолда тижорат ижарасига бериш мумкин. Масалан, вазирликнинг ишлар бошқармасига қарашли босмаҳона юқори технологияга асосланган босиш, кўпайтириш қурилмаларига эга. Бу қурилмаларнинг бири кўнгилочар тижорат газетасига доимий ижарага берилади. Аудиторлик текширувлари асосида прокуратура давлат мол-мулкани бошқариш қўмитасига ушбу қурилмадан мақсадга номувофиқ фойдаланилаётганлиги сабабли оператив бошқариш ҳуқуқини бекор қилиб, Фуқаролик кодексининг 178-моддасига асосан, давлат ихтиёрига олиб қўйишни таклиф этади. Давлат мулкани бошқариш қўмитасининг тегишли ташкилотни ушбу мурожаатномани ўрганиб, қуйидаги асосларга кўра, прокурор таклифини рад этади:

• *биринчидан*, мазкур босиш, кўпайтириш қурилмаси алоҳида ҳолда жойлашган кўчма қурилма эмас, балки мажмуи таркибига кирувчи қурилма ҳисобланади. Ушбу мажмуи эса,

вазирлик фаолиятини амалга оширишда тўлиқ фойдаланиб келинган;

- *иккинчидан*, мажмуи таркибига кирувчи бошқа қурилмалар вазирлик эҳтиёжини тўлиқ қаноатлантиради ва қурилмани тижорат ижарасига беришга асослар мавжуд;

- *учинчидан*, қурилмани мажмуидан алоҳида ҳолда ажратиб фойдаланиш мумкин эмас.

Фуқаролик кодексининг 165-моддасида хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқидан ташқари мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ва ер участкасига доимий эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи ҳам ашёвий ҳуқуқлар сифатида назарда тутилган.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 17-моддасида кўрсатилишича, жисмоний шахслар мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин. М.Б. Усмоновнинг таъкидлашича, ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ҳуқуқ тизимидаги ва қонунчилигимиздаги янги тушунчалардан биридир. Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ердан фойдаланиш ҳуқуқи институтининг субинститутларидан бири бўлиб, унинг асосий хусусияти ер участкасининг умрбод эгалик учун берилиши, авлоддан-авлодга қонуний мерос орқали ўтиши, уй-жойга, чорбоққа мулк ҳуқуқи асосида эга бўлиш оқибатида келиб чиқиши кабиларда кўринади. Бу ҳуқуқ Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси, «Қишлоқ хўжалиги кооперативлари (ширкат хўжалиги) тўғрисида»ги, «Дехқон хўжалиги тўғрисида»ги Қонунлари ва бошқа меъёрий ҳужжатларда ўзининг ҳуқуқий асосларини топган¹.

Кўриниб турибдики, ваколатли давлат органи фуқарога ёки юридик шахсга ашёвий ҳуқуқ асосида ер участкаси ажратиб берар экан, бунда биринчи галда фуқаронинг турар жой, дача қуриш, томорқа хўжалигини юритиш ёки юридик шахснинг ўз фаолиятини ташкил қилиш ва амалга ошириш учун зарур шарт-шароитларни вужудга келтириш (масалан, аэропорт учун ажратилган ер участкаси, футбол клуби учун ажратилган ер участкаси ва ҳ.к.) мақсадини кўзлайди. Ашёвий ҳуқуқ эгаси ер участкасидан фойдаланишда белгиланган мақсадларга риоя этиши лозим. Баъзи, муайян объектив сабабларга кўра, ер участ-

¹ Ер ҳуқуқи. Дарслик. Т., ТДЮИ, 2005, 157-бет.

касидан вақтинчалик фойдаланилмаётган ҳолларда уларни қисқа муддатга тижорат ижарасига бериши мумкин. Аммо уни мунтазам, доимий тижорат ижарасига бериш қонунга зид фаолият ҳисобланади. Шу сабабли ҳам Фуқаролик кодексининг 165-моддасига «давлатга қарашли мол-мулк объектларини ашёвий ҳуқуқ асосида муайян субъектларга бириктириб қўйилганда, ашёвий ҳуқуқ эгалари томонидан ушбу объектларни доимий ва мунтазам равишда тижорат ижарасига бериш таъқиқланади», деган қўшимча киритиш мақсадга мувофиқдир.

Шунингдек, тижорат ижараси ижарага берувчи бўлган ашёвий ҳуқуқ эгасига юқори даражада даромад келтиришини ҳам унутмаслик керак. Мулкдор ушбу даромаддан улуш олишга ҳақли. Фикримизча, мулкдорни ашёвий ҳуқуқлар асосида бошқа субъектларга бириктириб қўйилган мол-мулкни тижорат ижарасига берилишида ижара ҳақидан улуш олиш ҳуқуқи ҳам Фуқаролик кодексининг 165-моддасида ёхуд келгусида қабул қилиниши лозим бўлган «Давлат мулки тўғрисида»ги Қонунда, албатта, мустаҳкамлаб қўйилиши ўринли бўлар эди.

Фуқаролик кодексини янги таҳрирда ишлаб чиқиш жараёнида шўро даври тузумидан мерос бўлиб ўтган фуқаролик-ҳуқуқий институтларининг тақдири тўғрисида ҳам ўйлаб кўриш лозим бўлади. Гап бу ўринда хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи устида бормоқда. Маълумки, ҳар икки институт ашёвий ҳуқуқлар тизимида ўзига хос ўрин эгаллайди. Уларнинг вужудга келиш тарихи социалистик ҳуқуқ ва социалистик давлат мулки билан узвий равишда боғлиқдир. Социалистик давлат хўжалик муомаласидаги барча мол-мулкни қўлига олганидан кейин уни идора қилишнинг юридик механизмини яратиш керак эди. Биринчи галда бундай механизмнинг назарий асосларини яратиш лозим эди. Таниқли цивилист олим А.В. Венедиктов ўзининг «Давлат социалистик мулки» ва «СССРда социалистик мулкни фуқаролик-ҳуқуқий муҳофаза қилиш» номли монографияларида бундай назарий асосларни яратишга ҳаракат қилди¹.

Тўғри А.В. Венедиктов ўз асарларида оператив бошқариш иборасини ишлатмайди, бироқ давлат органларини давлат мулкни бошқариш бўйича ваколатлар мазмунини таҳлил этганда, муайян ашёвий ҳуқуқлар вужудга келишини асослаб

¹ А.В. Венедиктов. Государственная социалистическая собственность. М.Л., 1948; А.В. Венедиктов. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР. Л., 1954.

беради, шу сабабли О.С. Иоффенинг фикрича, оператив бошқариш ҳуқуқининг назарий асослари А.В.Венедиктов асарларида ўзининг яққол ифодасини топган¹.

Оператив бошқариш ҳуқуқи биринчи марта Д.М. Генкин томонидан тўлиқ асослаб берилди ва шундан кейин у совет цивилистик назариясининг илмий тушунчавий қурилмасининг доимий таркибий қисми бўлиб қолди².

Оператив бошқариш ҳуқуқи 1961 йилда қабул қилинган «СССР Иттифоқи ва Иттифоқдош Республикалар Гражданлик қонунчилиги»да ва 1963 йилда қабул қилинган Ўзбекистон Республикаси Гражданлик кодексига ўз ифодасини топди. Аммо оператив бошқариш ҳуқуқи давлат корхоналарига мол-мулкдан самарали фойдаланиш бўйича кенг имкониятлар бермас эди. Худди шу сабабли ҳам социалистик экономика мулкчилик муносабатлари оқилона йўлга қўйилмаганлиги сабабли, таназзулга юз тута бошлади. 80-йиллар ўрталарида бундай таназзулдан чиқиш учун иқтисодий ислохотлар қилишга уриниб кўрилди. Энг аввало, иқтисодий ислохотларнинг ҳуқуқий асосларини яратиш лозим эди. Худди шу мақсадда 1986 йилда «Советское государственное право» журнали томонидан мулкчилик муносабатларини тиклаш бўйича кенг баҳс-мунозаралар ўтказилди. Унда кўпгина муаллифлар оператив бошқариш ҳуқуқи давлат корхонасини хўжалик ҳисоби асосида фаолият юритишига тўсқинлик қилаётганини таъкидладилар ва ишлаб чиқариш корхоналарига нисбатан уни қўллашдан воз кечишни таклиф қилишди.

Кейинчалик қабул қилинган «Давлат корхонаси тўғрисида»ги Қонунда корхоналарга давлат мол-мулкни тўла хўжалик юритиш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйиш мустаҳкамлаб қўйилди. Давлат мулкдор сифатида ўз мавқеини сақлаб қолган ҳолда корхона хўжайин, деб эълон қилинди. Тўла хўжалик юритиш ҳуқуқи ўз мазмунига кўра, мулк ҳуқуқига яқин келарди. 1990 йиллар бошларида МДХ мамлакатлари ўз Фуқаролик кодексларини ишлаб чиқиш ҳаракатларини бошлашди. Кейинчалик МДХ мамлакатлари бу борада ўз саъй-ҳаракатларини бирлаштиришди ва натижада, Фуқаролик кодексининг модели

¹ О.С. Иоффе. Развитие цивилистической мысли в СССР. Часть II. Л., ЛГУ, 1978, стр. 30—31.

² Д.М. Генкин. Оперативное управление как институт гражданского право. Журнал «Советская юстиция», 1963, № 9.

ишлаб чиқилди. Ўзбекистон Республикасининг амалдаги Фуқаролик кодекси ушбу моделга деярли мос келади.

Шуни таъкидлаш лозимки, амалдаги Фуқаролик кодексида хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи сақланиб қолди. Ушбу институтлар Фуқаролик кодексида ашъвий ҳуқуқлар тизимида етакчи ўринга эга бўлди ва кодекснинг 14-боби уларга бағишланди. Шуни эътироф этиш лозимки, ушбу ҳолатга нисбатан цивилист олимларнинг ҳаммаси ҳам бир хил муносабатда бўлишмади. Жумладан, немис олими Ральф Книпер Фуқаролик кодекси лойиҳаси муҳокама қилинганда оператив бошқариш ҳуқуқи ва хўжалик юрителиш ҳуқуқидан воз кечишни таклиф қилди. Кейинчалик Ўзбекистонлик цивилист олим У.А. Орипжонов ҳам оператив бошқариш ҳуқуқи, хўжалик юрителиш ҳуқуқи бозор муносабатлари тизимига мувофиқ эмас, деган фикрни билдирди¹.

У хўжалик юрителиш ҳуқуқини ижара билан алмаштиришни ёхуд давлат корхонасини мустақил юридик шахс сифатида тан олмасликни таклиф қилди. Бугунги кунда хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқидан воз кечиш ҳақидаги фикрлар кескинроқ қўйилмоқда ва энди улар назарий баҳслардан амалий ҳаракатлар доирасига, яъни қонунчилик жараёни соҳасига ўтиш арафасида.

Энг аввало, хўжалик юрителиш ҳуқуқи моҳияти тўғрисида агар илгари барча давлат корхоналарига мол-мулк хўжалик юрителиш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилган бўлса, бугунги кунда асосан, давлат унитар корхоналаригина ушбу ашъвий ҳуқуқдан фойдаланишмоқда. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнининг дастлабки босқичларида кўпчилик давлат корхоналари ижара корхоналарига айлантирилди.

Кейинчалик улар акциядорлик жамиятлари, масъулияти чекланган жамиятлар сифатида қайта ташкил этилди. Бугунги кунда зарар кўриб ишлаётган барча корхоналарни хусусийлаштириш сиёсати амалга оширилмоқда.

Бинобарин, шуни тан олиш лозимки, ҳозирги мавжуд давлат корхоналарининг барчасини хусусийлаштириш мақсадга мувофиқ эмас. Мамлакат хавфсизлиги ва мудофаси, шунингдек, мавжуд шарт-шароитлар тақозосига кўра, давлат мулки

¹ У.А. Арипджанов. Право собственности в системе вещных прав. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Т., 2000, стр. 23.

бўлиб қолиши зарур, уларни хусусийлаштириш ижтимоий манфаатларга зид бўлган бўлар эди. Хўжалик юритиш ҳуқуқидан воз кечишдан олдин, унинг юридик жиҳатдан ноқулайликлари ва иқтисод жиҳатидан самарасизлиги исботлаб берилиши лозим ва у нима билан алмаштирилиши тўғрисида ҳам аниқ тасаввурлар бўлиши талаб этилади.

Хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқининг энг заиф томонларидан бири шундаки, бунда мулкдорнинг ҳам, ашёвий ҳуқуқ эгасининг ҳам, мол-мулкдан фойдаланиш бўйича ваколатлари ҳуқуқ ва мажбуриятлари аниқ-равшан белгилаб қўйилмаган бўлади. Ҳар икки ашёвий ҳуқуқ ҳам маъмурий акт орқали вужудга келади. Сўнгги вақтларда Давлат мулкни бошқариш қўмитаси хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи асосида корхоналарга ва муассасаларга бириктириб қўйилган мол-мулкдан самарали фойдаланиш бўйича муайян чораларни кўрмоқда, аммо бу чоралар ҳар доим ҳам қўтилган натижаларни беряпти, деб айтиш қийин.

Шуни таъкидлаш ўринлики, ашёвий ҳуқуқ субъектларида кўп ҳолларда ушбу мол-мулк унга қатъий бириктириб қўйилганига ишонч бўлмайди. Ваколатли давлат органи хоҳлаган вақтида мол-мулкни бу субъектдан олиб, бошқа субъектга бериши мумкин. Бу эса мулкдан фойдаланиш бўйича муносабатларда нобарқарорликни келтириб чиқаради. Ашёвий ҳуқуқ субъектлари мулкдан фойдаланишни ташкил этиш, уни сақлаш ва яхшилаш бўйича ҳам ҳақиқий мулкдор каби жон куйдиришмайди.

Юқоридаги ҳолатлардан келиб чиқиб, хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи ўз умрини яшаб бўлди, бозор муносабатлари тизимида уни сақлаб қолиш мақсадга мувофиқ эмас, деган фикрга келиш мумкин.

Аммо бу масалада асло шошма-шошарликка йўл қўйиб бўлмайди. Бугунги кунда фуқаролик ҳуқуқи хўжалик юритиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқини қандай ашёвий ҳуқуқий ёки мажбурият ҳуқуқий воситалар билан алмаштириш масаласини назарий жиҳатдан пухта ўрганмоғи ва асослаб бермоғи лозим. Бу масалада хато қилиш, ўйламасдан иш кўриш мамлакатимиз иқтисодиётига ҳам, давлат органларининг нормал фаолият юритишига ҳам жуда ёмон, оғир ва салбий таъсир кўрсатиши мумкин. Ушбу масалани ҳал этишда Президенти-мизнинг «Янги уй қурмай туриб, эскисини бузманг» деган ўғити дастуриламал бўлиши мақсадга мувофиқдир.

Хўжалик юрителиш ҳуқуқи ижара шартномаси билан алмаштирилиши тўғрисидаги таклифлар муайян маънода ўринлидир. Тўғри ижара шартномасини унитар корхоналарга қўллашда муайян қийинчиликлар вужудга келиши мумкин. Аммо буларни ҳал қилса бўлади. Фикримизча, унитар корхоналар билан тузиладиган ижара шартномаси ўз хусусиятларига эга бўлади. Бошқа хўжалик юрителиш субъектлари билан тузиладиган ижара шартномаларидан кескин фарқ қилмоғи лозим. Бундай шартномалар тузишда танловлар ва тендерларни қўллаш эҳтиёткорликни талаб этади. Умуман олганда, бундай ижара шартномаларини тузишда хорижий давлатлар тажрибасини ўрганиб чиқиш қўл келган бўлар эди.

Давлат муассасаларига нисбатан мол-мулкни бириктириб қўйишда оператив бошқариш ҳуқуқи ижара шартномалари билан алмаштирилиши мумкинлиги тўғрисидаги масала ҳам чуқур ўрганишни талаб этади. Бу масалада, энг аввало, давлат муассасаларини туркумлаб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлар эди. Бундай туркумлаш натижасида соф давлат бошқаруви ва назорати билан шуғулланадиган муассасалар (масалан, туман ҳокимлиги ёки санитария назорат хизмати ва ҳ.к.) фаолият юритади.

Бундай муассасаларга нисбатан ижара шартномасининг ўрнига мол-мулкдан текин фойдаланиш шартномасини тузиш ўринлироқ бўлар эди, деб ўйлаш мумкин. Муайян фаолият вазифаларини амалга оширувчи давлат идоралари, шу жумладан, ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органларга давлат мол-мулки рамзий ижара ҳақи эвазига топширилиши мумкин ва ниҳоят аҳолига хизмат кўрсатиш, муайян иш бажариш билан шуғулланувчи давлат муассасалари ҳам мавжуд. Масалан, давлатга қарашли ўқув-таълим муассасалари, даволаш муассасалари, давлат нотариуслари, ФХДЁ идоралари ва ҳоказо. Бундай муассасаларга давлат мулкни мўътадил ижара ҳақи олишни назарда тутадиган ижара шартномаси асосида бириктириб қўйилиши мумкин.

Юқоридаги муаммолар ечими сифатида бошқача вариант ва таклифлар ҳам ўрганилиб чиқиши ўринли бўлар эди. Эҳтимол, хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи асосида мол-мулкни фойдаланишга топшириш тўғрисида шартномалари ҳақида махсус қонун қабул қилиш мақсадга мувофиқ бўлар. Бунда хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқини нормаларигина қолади, холос. Улар мутлоқо соф фуқаролик-ҳуқуқий мазмун билан тўлдирилади. Бошқача айт-

ганда, улар ашёвий ҳуқуқ туридан фуқаролик ҳуқуқий шартномаларига айланади.

Умуман олганда, хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқи қандай юридик восита билан алмаштирилмасин, у маъмурий ҳуқуқий восита эмас, фуқаролик-ҳуқуқий восита бўлиб қолиши шарт.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Ашёвий ҳуқуқ нима?
2. Хўжалик юрителишида бўлган мол-мулкка нисбатан мулкдорнинг қандай ҳуқуқлари мавжуд?
3. Оператив бошқариш ҳуқуқи нима?
4. Давлат муассасасига оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктирилган мол-мулкдан тижорат, тадбиркорлик мақсадларида фойдаланиш мумкинми?
5. Хўжалик юрителиш ҳуқуқи ва оператив бошқариш ҳуқуқининг заиф томонлари нимада?

У боб. Ғойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ИЖАРА ШАРТНОМАСИ

Юқорида ижара шартномаси ижарага олувчининг мулкый ҳуқуқлари таркиби бўйича икки турга бўлиниши кўрсатилган эди. Агар тўлақонли ижара шартномасида ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун топширса, бошқа бир ижара шартномаси конструкцияси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади. Ҳар икки турдаги ижара шартномаси Ғуқаролик кодексининг 535-моддасида ўз аксини топган. Илмий адабиётларда фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижарани чекланган ҳуқуқ ижараси, деб ҳам аташади. Таниқли цивилист олим В.В. Витрянский ижарачини ижарага олинган мол-мулкка нисбатан ваколатлари ҳақида куйидагиларни кўрсатади:

«Ижарачи нафақат ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланишга ҳақли, балки унга умумий қоида бўйича ушбу мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи ҳам тегишлидир. Бошқача айтганда, у нафақат ижарага олинган мол-мулкнинг фойдали хусусиятларини олиш, балки мол-мулкнинг ўзини олиши, унинг титул эгаси бўлиш имкониятига ҳам эга бўлади. Агарда тегишли мол-мулк уни олмасдан туриб, эксплуатация қилиш мумкин бўлган ҳолларда ижарачи ушбу мол-мулкдан фойдаланишининг ўзи кифоя қилади. Масалан, мулкдор бинога эгалик қилиш ҳуқуқини ўзида қолдириб, унинг бир неча хоналарини фойдаланиш учун ижарачига бериши мумкин»¹.

Аммо мулк ҳуқуқи бўйича мутахассислар мол-мулкни эгалламасдан туриб, ундан фойдаланиб бўлмайти, деган фикрни илгари суришади². Бинобарин, Ғуқаролик кодексининг 535-мод-

¹ В.В. Витрянский. Договор аренды и его виды. М., «Статут», 2001, стр. 76.

² В.Ё. Эргашев. Ғуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007, 34-бет.

даси эса, мулкни эгалламасдан туриб, фойдаланиш мумкин-лигини белгилайди. Бу ҳолда ўз-ўзидан савол туғилади: «Мулкни эгалламасдан туриб, фойдаланиш ҳолатлари қандай ва у ижара шартномасида қандай намоён бўлади?». О. Оқюлов эгалик ҳуқуқининг мазмунини мол-мулкни эгаллаш уни амалда фактик эгаллаб туриш ёки мол-мулкка нисбатан мулкдор сифатида ўз эрки-иродаси таъсири доирасида ушлаб туриш ҳолатлари ташкил этади, деб кўрсатади¹.

Агар масалага чуқурроқ кириб борсак, ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиш бевосита мол-мулкни жисмоний эгаллаш, жисмоний таъсир қилиш орқали намоён бўлади. Тўғри муайян ҳолатларда ижарачи мол-мулкни жисмоний эгалламасдан, таъсир қилмасдан фойдаланиши ҳам мумкин. Масалан, ижара ҳуқуқи устав фондига улуш сифатида киртилганда. Бу ҳолда ижарачи учун мол-мулкка нисбатан эгалик қилиш ҳуқуқи амалда мавжуд бўлмайди. Чунки мол-мулк устав фондига улуш сифатида киритилган юридик шахснинг эгалигида бўлади. Аммо ижарачининг мол-мулкдан фойдаланиши, уни айнан юридик шахс устав фондига улуш сифатида киритилишида намоён бўлади. Бошқа ҳолатларда эса, ижарачи муайян ҳолатларда ижарага олинган мол-мулкдан жисмонан боғланмасдан, жисмонан таъсир қилмасдан, яъни эгалик ҳуқуқини амалга оширмасдан ундан фойдалана олмайди. Масалан, гараж мажмуидан муайян боксни ижарага олган ижарачи ижарага олинган мол-мулк бокс билан машинани қўяётганда ва машинани олаётганда ўзаро боғланади, қолган пайтларда гараж мажмуи таркибига кирувчи бокс гараж мулкдори эгалигида бўлади.

Фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси бўйича ижарачи мол-мулкни фойдаланиш жараёнида мол-мулк билан амалда боғланади, унга жисмонан таъсир қилади ва шу жиҳатдан гўёки эгалик қилаётганга ҳам ўхшаб кўрилади. Аммо унинг бу эгалиги доимий, барқарор, узлуксиз эмас, балки қисқа муддатли чекланган доирада ва даврий характерга эга. Кўп ҳолларда у мулкдорнинг кузатувида, мулкдорнинг иштирокида ва ҳатто, мулкдор билан биргаликда амалга оширилади. Шу сабабли ҳам қонун чиқарувчи Фуқаролик кодексининг 535-моддасида фақат фойдаланиш ҳуқуқи

¹ Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007, 32-бет.

асосидаги ижара шартномасида эгаллаш ҳуқуқига урғу бермайди ва уни эслатиб ўтмайди.

Фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномасига нисбатан Фуқаролик кодексининг 34-боби биринчи параграфининг умумий қоидалари тўлиқ жорий этиладими, деган муаммо вужудга келади.

Биринчи навбатда Фуқаролик кодексининг 541-моддасига кўра, ижарага олувчига мол-мулк топширилиши лозим. Топшириш эса, эгалик ҳуқуқини ижарачига ўтишини англатади. Лекин, ижара ҳуқуқи фақат фойдаланиш ҳуқуқидан иборат бўлса, у ҳолда мол-мулкни ижарачига топшириш жоиз бўлармикан? Ахир фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижарада ижарага бериладиган мол-мулк ижарага берувчи мулкдорнинг эгалигида бўлади. Фикримизча, Фуқаролик кодексининг 541-моддаси фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси конструкциясини тўлиқ ҳисобга олмаган ҳолда шакллантирилган. Шу боис, Фуқаролик кодексининг 541-моддасига қуйидагича қўшимча киритиш ўринли бўлар эди: «Агар фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосида ижара шартномаси тузилган бўлса, ижарага берувчи ижарага олувчини ижарага берилаётган мол-мулкдан фойдаланиши учун имкон яратиши, ундан фойдаланишга нисбатан ҳар қандай тўсқинликларни бартараф этиши шарт».

Шунингдек, Фуқаролик кодексининг 548-моддаси, яъни ижарага олувчининг ижарага олинган мол-мулкни сақлаш мажбуриятлари ҳақидаги қоидалари ҳам фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижарага нисбатан қай даражада тааллуқли, саволи туғилади. Эгалик ҳуқуқи ижарага берувчида бўлган ҳолда мол-мулкни сақлаш бўйича асосий мажбурият ҳам унинг зиммасида бўлади. Тўғри, ижарачи мол-мулкдан фойдаланиш жараёнида уни нобуд бўлмаслиги, шикастланмаслиги чораларини кўриши лозим. Аслида бу сақлаш мажбурияти мол-мулкка эгалик қилиш жараёнида эмас, мол-мулкни фойдаланиш жараёнида амал қилади. Бу ҳолат амалиётда муҳим аҳамиятга эга бўлиши мумкин. Чунки мол-мулкка эгалик қилиш жараёнида уни сақлаш кенг маънодаги мажбурият ҳисобланади ва бунда мулкдор ёки ижарачи мол-мулкни нафақат ундан фойдаланиш жараёнида, балки мол-мулк мавжудлигининг барча ҳолатларида нафақат ўзлари, учинчи шахслар ҳам табиий таъсирлар орқали емирилишдан, бузилишдан, шикастланишдан, нобуд бўлишдан сақлашлари лозим. Бундай ҳолатда мол-мулк-

ни табиий таъсирлар натижасида, шунингдек, учинчи шахслар ҳаракати натижасида, табиий офатлар натижасида шикастланиши учун жавобгарлик мулкдор ёки мол-мулкка эгалик қилаётган ижарачи зиммасига тушади. Бундай ҳолатда фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосида ижарага олувчи зиммасига мол-мулк шикастланганлиги учун жавобгарликни юклаш ёки шартномада шундай шартни белгилаб қўйиш ўринли бўлмаган бўлар эди. Бинобарин, фақат фойдаланишга асосланган ижара шартномаси бўйича ижарачининг мол-мулкни сақлаш мажбурияти чекланган характерга эга, деб айтиш мумкин. Бунда ижарачи мол-мулкдан фойдаланиш уни эксплуатация қилиш жараёнида шартнома шартларидан чекинган ҳолда мол-мулкдан фойдаланса (масалан, мол-мулкдан унинг вазифаларига номувофиқ тарзда фойдаланиш) ёхуд ижара шартномасида мол-мулкдан фойдаланиш усуллари ва шакллари белгилаб қўйилмаган бўлса, худди шундай турдаги мол-мулклардан фойдаланиш бўйича белгиланган йўриқномаларга риоя қилмаган ҳолда мол-мулкдан фойдаланиш оқибатида унга етказилган шикастланиш учун жавобгар бўлиши лозим. Бинобарин, бу ҳолат Фуқаролик кодексининг тегишли нормаси билан мустаҳкамланиб қўйилиши мақсадга мувофиқ бўлар эди.

Фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномасининг баъзи турлари омонат сақлаш шартномаси билан ёки ҳақ эвазига хизмат кўрсатиш шартномаси билан муайян маънода ўхшаб кетади. Масалан, гараж мажмуидан автомобилнинг туриши учун бир бокс ижарага олинганда, автомобиль боксда турган пайтда шикастланганлиги, йўқолганлиги учун жавобгарлик масаласи келиб чиқади. Амалиётда бундай турдаги низолар кўп учрайди. Масалан, 1995 йил 16 февралда «Меркурий» савдо фирмаси билан тадбиркор Галанов ўртасида омборхоналар ижараси тўғрисида шартнома имзоланади. Унга кўра, тадбиркорга товарлар келтирилган пайтларда «Меркурий» савдо фирмаси ўз омборхонасидан товарлар сақлашга жой ажратади. Айни пайтда ижарага берувчи мол-мулкни масъул сақловчи ҳам бўлиб ҳисобланади. Галанов 1995 йил 16 февралда омборга 21580 кг сарёғ жойлаштиради. Кейинчалик эса, 7473 кг сарёғнинг камлиги аниқланади. Тадбиркор Галанов «Меркурий» савдо фирмасидан камомад бўлган 108798750 рубллик сарёғ қийматини ва 36240 рубл зарарни ундиришни сўраб судга мурожаат қилади. Ижара шартномасининг 3.5-бандида «Меркурий» фирмасини идиш ичидаги товарнинг камомади учун жавоб-

гарлиги назарда тутилмаганлиги сабабли, биринчи инстанция суди ушбу шартномани ҳам ижара шартномаси, ҳам омборхонада товар сақлаш сифатида баҳолайди ва омонат сақловчи йўқотилган ҳамда кам чиққан мол-мулк учун унинг қиймати доирасида жавоб беради, деб кўрсатиб, кам чиққан сарёғ қийматини «Меркурий» фирмасидан ундириш тўғрисида қарор қабул қилади. Зарарларни ундиришни суд рад этади. Чунки даъвогар Галанов бой берилган фойданинг ҳажмини исботлаб бера олмаган¹.

Демак, агар фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги шартнома бўйича ижарага олинган хонада мол-мулк узоқ муддатга сақланиш учун қўйиладиган бўлса, бу ҳолда мол-мулкнинг бут-бутунлигини таъминлаш мажбурияти кимнинг зиммасида эканлиги олдиндан белгилаб қўйилиши лозим. Бундай ҳолатда икки хил вариант ечими мавжуд. Агар ижарачи ижарага олинган хонадан фойдаланиш имконияти махсус муҳофаза воситалари билан таъминланган бўлса, бу ҳолда ижарага берувчи мол-мулкнинг йўқотилиши ёки шикастланиши учун жавоб бермаслиги лозим. Аммо ижарага олинган хона ижарага берувчининг эгалигида бўлганлиги сабабли, унга нисбатан ижарага берувчининг ёки учинчи шахснинг кириш имкониятлари мавжуд бўлса, у ҳолда ижара шартномасида ижарага олинган хонада сақланаётган мол-мулкни сақланиши ва бут-бутунлигини таъминлаш мажбурияти назарда тутилиши лозим. Бу ҳолда ижара шартномаси омонат сақлаш шартномаси белгиларини ҳам ўз ичига олган аралаш шартнома ҳисобланади.

Юқоридагилардан кўриниб турибдики, ижарага олувчини ижарага берилган мол-мулкка эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара билан ижарага олинган мол-мулкдан фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара Фуқаролик кодексининг 34-боби ижара умумий қоидалари тўғрисидаги нормаларни қўлланиши доираси бўйича муайян даражада фарқланади. Бу ҳолат ижара муносабатларини фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишда ҳисобга олинмоғи лозим.

• *биринчидан*, умумий қоидалар юқоридаги ҳар икки турдаги ижара шартномасига тааллуқли нормалардан иборат бўлмоғи керак;

¹ РФнинг Олий арбитраж суди ҳайъатининг 1996 йил 30 июлдаги 1324/96-сонли иш бўйича қарори. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первая-третья. М., «Экзамен», 2006, стр. 542.

• *иккинчидан*, ижарачини ижарага олинган мол-мулкдан эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси ҳамда фақат фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси Фуқаролик кодексининг 34-боби умумий қоидаларидан кейин алоҳида-алоҳида параграфлар билан тартибга солинмоғи ўринли бўлар эди.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара деганда нимани тушунасан?
2. Эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномасининг мазмуни қандай?
3. Фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномасининг омонат сақлаш шартномаси билан ёки ҳақ эвазига хизмат кўрсатиш шартномаси билан қандай умумийликка эга?
4. Фойдаланиш ҳуқуқи ва эгалик қилиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси бўйича тарафларнинг жавобгарлиги қандай?

VI боб. ИЖАРА ШАРТНОМАЛАРИ КОНСТРУКЦИЯЛАРИНИ ТАБАҚАЛАШ- ТИРИШНИНГ АЙРИМ МАСАЛАЛАРИ

6.1. Тижорат ижарасининг моҳияти ва аҳамияти

Иқтисодчи олимлар А. Ўлмасов, М. Шарифхўжаевларнинг фикрича, *тадбиркорлик* — кишилар (мулкчилик субъектлари)-нинг моддий ва пул маблағларини (капитални) амалда хўжалик оборотига тушириб, даромад топишга мўлжалланган иқтисодий фаолиятидир¹.

Тадбиркорлик умуман пул топиш эмас, балки яратувчилик фаолияти орқали даромад олишни билдиради. Пул топиш ёлланиб ишлаш, ерни ижарага бериб рента олиш, пулни банкка қўйиб, фоиз олиш орқали ҳам бўлади. Аммо улар тадбиркорликка кирмайди. Шу сабабли, тадбиркорлик иш юритмай туриб, капитал ҳисобидан текин даромад кўриб, уни фоизларга ўзлаштиришни инкор этади.

Бозор муносабатлари шароитида тадбиркорлик фаолияти асосий иқтисодий фаолият ҳисобланади. Бинобарин, тижорат тадбиркорлик шартномаси моҳиятини англаб етиш учун биринчи галда тадбиркорлик, тижорат тушунчасини таҳлил этиш, уларнинг мазмуни ва моҳиятини аниқлаб олиш лозим бўлади. Бир қарашда бу унчалик мураккаб эмасдай туюлади. Чунки тадбиркорлик тўғрисида, мамлакатимиз мустақиликка эришгандан бери турли даврларда махсус қонунлар қабул қилинди. «Тадбиркорлик тўғрисида»ги Қонун 1991 йил 15 февралда қабул қилинган, унда тадбиркорлик фаолиятининг легал тушунчаси ўз ифодасини топган эди. 1999 йил 14 апрелда «Тадбиркорлик ва тадбиркорлар фаолиятининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонун қабул қилинди. Аммо тадбиркорлик тўғрисидаги, иккинчи авлод қонуни узоқ муддат амал қилмади. Ушбу Қонун билан 1996 йил қабул қилинган «Кичик ва ўрта бизнес субъектлари ҳуқуқлари ҳимоя қилиш тўғрисида»ги Қонун бирлаштирилиб, 2000 йил 25 майда тадбиркорлик тўғрисида учин-

¹ А. Ўлмасов, М. Шарифхўжаев. Иқтисод назарияси. Т., «Меҳнат», 1995, 192—193-бет.

чи авлод қонуни, яъни «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонун қабул қилинди.

Ушбу Қонуннинг 9-моддасида тадбиркорлик фаолиятига қуйидагича таъриф берилади: «Тадбиркорлик фаолияти — тадбиркорлик фаолияти субъектлари томонидан қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга ошириладиган таваккал қилиб ва ўз мулкий жавобгарлиги асосида даромад (фойда) олишга қаратилган ташаббускорлик фаолиятидир». Ушбу таъриф аввалги қонунларда тадбиркорликка берилган таърифга нисбатан ўзига хос ҳисобланади. Аввалги қонунларда тадбиркорлик фаолиятининг қўлланиш доираси товар ишлаб чиқариш, бажариш, хизмат кўрсатиш соҳалари билан чекланган эди. Ҳозирги амалдаги тадбиркорлик тўғрисидаги қонун эса бундай чекловларни бекор қилди.

Бинобарин, тадбиркорлик ижара муносабатларида бевоқиф амалга оширилиши мумкинлиги белгилаб қўйилди. Биз юқорида тижорат (тадбиркорлик) ижараси иборасини қўлладик. Савол туғилади: «Хўш, тижорат, тадбиркорлик тушунчалари бир хил маънони англатадиган синоним ибораларми?». Бу саволга бирданига жавоб бериш қийин. Амалдаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда тижорат тушунчаси икки хил талқин этилади. Қонун ости ҳужжатларида тижорат фаолияти, савдо фаолияти маъносида кўп қўлланилади. Масалан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2004 йил 2 октябрдаги «Тижорат фаолияти учун мўлжалланган товарларни олиб келувчи юридик шахс бўлмаган яқка тартибдаги тадбиркорларни давлат рўйхатидан ўтказиш, ҳисобга қўйиш ва иқтисодий операциялари субъектларини ҳисобга олиш карталарини бериш тартиби тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш тўғрисида»ги 413-сонли қарорида¹ тижорат тушунчаси савдо тушунчаси билан тенг маънода қўлланилади. Бошқача айтганда, бунда тижорат фойда олиш мақсадида товарларни олиб қайта сотиш, яъни савдогарчилик фаолияти ҳисобланади. Аммо тижорат тушунчаси қонунларда бошқача маънода талқин этилади.

Масалан, ФКнинг 40-моддасида фойда олишни ўз фаолиятининг асосий мақсади қилиб олган юридик шахслар тижоратчи ташкилотлар деб ҳисобланиб, ҳўжалик ширкати ва жамияти, ишлаб чиқариш кооперативи, унитар корхона қонунларда назарда тутилган бошқача ҳолатларда деб белгилаб

¹ Ўзбекистон Республикаси молиявий қонушлари. Т., 2004, № 1—10, 34—43-бет.

қўйилган. Шунингдек, ФКнинг тўртинчи боби иккинчи параграфи (58—72-моддалари) тижорат ташкилотларининг ҳуқуқий мақомига, тўртинчи боб учинчи параграфи (73—78-моддалар) тижоратчи бўлмаган ташкилотлар ҳуқуқий мақомига бағишланган. ФКнинг 133-моддаси ва бошқа моддаларида тижорат ибораси қўп қўлланилади. Уларнинг мазмунини батафсил келтирмаган ҳолда шуни айтиш мумкинки, Фуқаролик кодекси тижорат иборасини фақат савдо-сотик иборасида эмас, балки тадбиркорлик иборасининг синоними сифатида қўллайди. Биз ҳам ФКнинг умумий мазмунидан келиб чиққан ҳолда тижорат ижарасининг мазмунини белгилашга қарор қилдик, бошқача айтганда, тадбиркорлик ижараси ва тижорат ижараси бир хил маънони англатади. Турмушда тижорат ижараси қўлланиши қулай бўлганлиги сабабли, ушбу иборани қўллаш мақсадга мувофиқ, деб топилади.

Тижорат ижарасининг моҳиятини англаб етиш учун тадбиркорлик фаолиятига ҳуқуқшунос олимлар томонидан берилган илмий таърифни ўрганиб чиқиш фойдадан ҳоли бўлмас эди.

Илмий адабиётларда тадбиркорлик фаолиятига турлича таъриф берилган. Жумладан, М.В. Дойников тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда вужудга келадиган фаолият бўлиб, бу қонунда белгиланган тартибда тадбиркор сифатида рўйхатга олинган шахслар томонидан мол-мулкдан фойдаланиш, товарлар сотиш, ишлар бажариш, хизматлар кўрсатишда доимий фойда олишга қаратилган (систематик) ўзининг масъулияти (страх) тушмаслиги, дадиллиги ва таваккалчилиги асосида амалга ошириладиган мустақил фаолият ҳисобланади¹.

Баъзи олимлар тадбиркорликни тор маънода ҳам тушунишади. Масалан, Ю.А. Тихомиров тадбиркорлик деганда, фойда олиш мақсадидаги фаолият², деб кўрсатади.

П.Д. Половинкин, В.Н. Савченко эса, тадбиркорлик шунчаки фойда олишни эмас, балки ўта юқори фойда олиш, яъни тадбиркорлик фойда олишни кўзлайди, бу тадбиркорликнинг белгиси³, деб кўрсатади.

¹ М.В. Дойников. Хозяйственное (предпринимательское) право. Новый курс. М., 2001, стр. 11.

² Ю.А. Тихомиров. Предприниматель и закон. Практические пособие. М., 1996, стр. 4.

³ П.Д. Половинкин, В.Н. Савченко. Экономическая сущность и содержание предпринимательства. СПб., 1995, стр. 17.

В.Д. Симоненко эса, тадбиркорлик ўз маблағлари ёки қарз маблағлари эвазига товарлар ишлаб чиқариш ва сотиш ёки хизматлар кўрсатиш учун фирмалар ташкил этиш ва шунинг асосида даромад олиш¹, деб ҳисоблайди.

С.Э. Желинский эса, тадбиркорлик фаолияти иқтисодий фаолиятнинг бир тури², деб уқтиради.

Б. Ибратов фикрича, тадбиркорлик ўз навбатида товар ишлаб чиқариш ва хизмат кўрсатишни янада ривожлантириб боришга, шу асосда бозорни турли хил моллар билан тўлдиришга, нарх-навонинг арзонлашувига, аҳоли турмуш тарзининг яхшиланишига олиб келади³.

Тадбиркорлик тадбиркорнинг ўз мулки ҳисобига ташкил этилади. Аммо тадбиркорлик билан шуғулланиш учун мулкдор, яъни хусусий мулк эгаси бўлиб иш бошлаши шарт эмас, балки тўла хўжалик юритиш ҳуқуқига эга бўлиш ҳам тадбиркорликни ташкил этиш учун етарлидир.

Умуман олганда, тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун мулкнинг негиз асос сифатида фойдаланилаётган мол-мулк тадбиркорга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлмаслиги истисно этилмайди. Одатда, тадбиркор ўзгалар мол-мулкидан қонуний асосларда фойдаланган ҳолда тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишга ҳақли. Бунда ўзгалар мол-мулкидан фойдаланиш турли фуқаролик-ҳуқуқий шаклларда расмийлаштирилиши мумкин. Жумладан, ашёвий ҳуқуқий шаклларда, мажбурият ҳуқуқий шаклларда, шунингдек, мол-мулкни қонуний асосларда эгаллашнинг бошқа шакларида (масалан, эгаллик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат давомида).

Юқоридаги асослар бўйича мол-мулкдан фойдаланишда тадбиркорлик субъекти мол-мулкни эгаллаш, фойдаланиш ва баъзи ҳолларда чекланган доирада тасарруф қилишга ҳақли. «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонуннинг 7-моддасида тадбиркорлик фаолиятини ижарага олинган мол-мулк, шу жумладан, лизинг асосида амалга ошириш кўрсатилган. Ижарачи ҳуқуқлари мазмунида ҳам мол-мулкни эгаллаш, фойдаланиш тўлақонли равишда, шунингдек, тасарруф этиш ҳуқуқига қисман эга.

Фуқаролик кодексининг 546-моддасида ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилишга доир нормалар белгилаб қўйил-

¹ В.Д. Симоненко. Основы предпринимательства. Брянск, 1996, стр. 7.

² С. Э. Желинский. Предпринимательское право. М., «Норма», 2003, стр. 56.

³ Б. Ибратов. Тадбиркорлик ҳуқуқи. М., «Молия», 2001, 17-бст.

ган. Улар кўп ҳолларда бевосита тижорат ижарасига тааллуқлидир. Жумладан, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ижарага берувчининг розилиги билан иккиламчи ижарага (қўшимча ижарага) топширишга ҳақлидир, деб кўрсатилган. Ушбу умумий норма тижорат ижараси ва ижтимоий ижара фарқланмаган ҳолларда муаммосиз қўлланиши мумкин. Бироқ, агарда тижорат ижараси ва ижтимоий ижара ўз ҳуқуқий режими бўйича фарқланса, у ҳолда юқоридаги норма ноаниқ ва мавҳум бўлиб қолади.

Гап бу ўринда бирламчи ижара ва иккиламчи ижарани бир хил турдаги ижарага ва турли режимдаги ижараларга мансуб бўлиб қолиш ҳолати ҳақида бормоқда. Масалан, бирламчи асосий ижара шартномаси тижорат ижараси бўлса, иккиламчи ижара ижтимоий ижара бўлиши мумкинми? Ёхуд аксинча, бирламчи ижара ижтимоий ижара бўлса, иккиламчи ижара тижорат ижараси бўлиши мумкинми, саволларига Фуқаролик кодексининг 546-моддаси аниқ-равшан жавоб бермайди. Тўғри, Фуқаролик кодексининг 354-моддасида шартнома тузиш эркинлиги принципи белгилаб қўйилган. Аммо иккиламчи ижарада ижарага берувчи асосий ижара шартномаси бўйича ижарага берувчининг хоҳиш-иродасини эътиборга олиши лозим.

Ҳатто асосий ижара шартномаси бўйича ижарага олувчининг розилиги ҳар доим ҳам иккиламчи ижарада унинг турини иккиламчи ижара шартномаси тарафлари ўз хоҳишларига кўра белгилашлари учун асос бўлавермайди. Масалан, тижорат ижараси учун топширилган ашё, мол-мулк ижарага олувчи томонидан бошқа бир субъектга ижтимоий ижарага берилиш фактининг ўзи унинг қай даражада мақсадга мувофиқлигига ва ҳуқуқий табиатига нисбатан муайян шубҳа ва гумонлар вужудга келтиради.

Бошқача айтганда, автомашина ҳар ойда 100 минг сўм тўлаш шarti билан ижарага олинса ва рамзий ҳақ эвазига иккиламчи ижарага топширилса, бу ҳолда иккиламчи ижарада ижарага берувчи ўз мулкий манфаатларига путур етказётган ижара шартномасини нима учун тузди, унинг мақсади нима, саволи ҳар қандай кишини ҳам ўйлантириши табиий. Албатта, амалдаги қонунчилик иккиламчи ижарага бундай ҳолатларда ҳеч қандай таъқиқ қўймайди. Фуқаролик кодексининг 546-моддаси иккиламчи ижарани амалга оширишда фақат уч чекловни белгилайди:

- *биринчидан*, бундай ижарага нисбатан қонунда таъқиқ мавжуд бўлмаслиги керак;

- *иккинчидан*, асосий ижара шартномаси бўйича ижарага берувчининг розилиги олинган бўлиши зарур;

- *учинчидан*, иккиламчи ижара шартномасининг муддати бирламчи ижара шартномасининг асосий муддатидан ошмаслиги лозим.

Қонунда тижорат ижараси ва ижтимоий ижара фарқланган ҳолларда иккиламчи ижарани бирламчи ижара муддатларида қўллаш амалда ундан турли суиистеъмолликлар, ҳуқуқбузарликларни ниқоблаш мақсадларига хизмат қилиши мумкин бўлади. Бошқача айтганда, иккиламчи ижара кўзбўямачилик мақсадида битим тузишнинг юридик воситасига айланиб қолиши мумкин. Масалан, давлат мол-мулки ваколатли давлат идораси томонидан (Давлат мулкани бошқариш қўмитасидан) нотижорат ташкилотига ижтимоий ижарага берилади. Нотижорат ташкилоти эса, иккиламчи ижара асосида тижорат ижарасига топширади. Бунда биринчи галда давлат манфаатлари зарар кўради. Давлат бюджетига келиб тушиши мумкин бўлган маблағлар кескин камаяди. Шу сабабли ҳам асосий ижара шартномаси ва иккиламчи ижара шартномаси ўртасида тижорат ва ижтимоий эканлигига боғлиқ равишда фуқаролик қонунчилигида махсус нормалар белгилаб қўйилиши мақсадга мувофиқдир. Масалан, Фуқаролик кодексига 546-прим модда киритиб, тижорат ижарасида иккиламчи ижарани қўллаш қоидалари тарзида. Унга кўра, асосий ижара шартномаси ижтимоий бўлса, иккиламчи ижарани тижорат асосида ижарага беришга йўл қўйилиши мумкин, агар бирламчи ижарага берувчига иккиламчи ижара ҳақидан тегишли улуш ажратилса, шунингдек, бундай ҳолатларда иккиламчи ижара фақат вақтинчалик қисқа муддатларга берилишига йўл қўйилиши лизим.

Фуқаролик кодексининг 546-моддасидаги иккиламчи ижара шартномаси муддатини, бирламчи ижара шартномаси муддати доирасида белгилаш тўғрисидаги қоидаси ушбу ҳолатда етарли эмас ва амалда турли суиистеъмолликлар ҳамда кўзбўямачиликларга сабаб бўлиши мумкин.

Фуқаролик кодексининг 546-моддасида мулк ижараси шартномаси бўйича қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ижарага берувчининг розилиги билан мулк ижараси шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишга (қайта ижарага) беришга ҳақли. Ушбу ҳолатда тижорат ижараси ёки ижтимоий ижара эканлиги бўйича Фуқаролик кодексига аниқлаштирувчи нормалар мавжуд эмас.

Фуқаролик кодексининг 23-бобида мажбуриятдаги шахсларнинг ўзгаришини тартибга солувчи нормалар белгилаб қўйилган. Бинобарин, бунда қарзни бошқа шахсга ўтказиш Фуқаролик кодексининг 322-моддаси қоидалари қўлланилади. Албатта, бундай ҳолатларда қайта ижарани қўлламаган ҳолда ижара шартномасини бекор қилиб, янги ижарага олувчи билан янгидан ижара шартномаси тузиш ҳам мумкин. Бироқ, қўп ҳолларда янги ижара шартномаси тузмасдан қайта ижара шартномасини қўллаш ўринлироқ ва мақсадга мувофиқроқ бўлар эди. Масалан, турар жой ижарасида агар ижарага олувчи кексалиги, қарилиги, пенсияга чиққанлиги сабабли ижарачи мажбуриятларини бажариш имкониятлари кескин пасайган, турар жойни жорий таъмирлаш, яхши сақлаш, ижара ҳақини тегишли суммада доимий мунтазам тўлаб туриш мажбуриятларини бажаришга қийналган ҳолларда ижара шартномаси қайта ижара шартномасига айлантирилиб, унинг ўғли ижарага олувчи ҳуқуқ ва мажбуриятларига эга бўлиши мумкин.

Ушбу ҳолатда ижара шартномасининг шартлари ҳеч қандай ўзгармайди ва ҳар икки тараф учун ҳам қайта ижарани қўллаш мақбул ҳолат ҳисобланади. Агарда бунда қайта ижара ўрнига янгидан ижара шартномаси тузиш жараёни бошланса, ҳар икки тараф учун ҳам ортиқча саъй-ҳаракатлар, оворагарчиликлар, қоғозбозлик рўй берган бўлар эди. Аммо бундан қайта ижарани кенг қўллаш зарурлиги тўғрисида хулоса чиқармаслик керак. Чунки шуни унутмаслик лозимки, ижара шартномасида ижарачини оддий механик равишда ўзгартириш ҳар доим ҳам мақсадга мувофиқ эмас, қайта ижарани қўллаш, фақат муайян ҳолатлардагина ўзини оқлайди.

Биринчидан, қайта ижарада аввалдан ижарага олувчи билан унинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини қабул қилувчи ўртасида муайян юридик боғланиш бўлиши лозим. Масалан, юқоридаги мисолимизда ота билан ўғил ўртасида шундай юридик боғланиш мавжуд. Ёхуд бундай боғланиш асосий корхона билан шўъба корхона ўртасида боғланиш тарзида ҳам намоён бўлиши мумкин. Ушбу юридик боғланиш у қандай бўлишидан қатъий назар, қайта ижарага олувчини аввалги ижарага олувчи билан бир хилда ижобий хусусиятларга эга, деб эътироф этиш учун асос бўлади.

Иккинчидан, қайта ижарага олувчида ушбу ижара муносабатларига киришиш учун монелик қилувчи ҳолатлар бўлмаслиги лозим. Бундай монелик қилувчи ҳолатлар қайта ижарага олувчини ҳуқуқий ҳолати билан боғлиқ.

Учинчидан, агар бирламчи ижара шартномаси тижорат ижараси ёки ижтимоий ижара бўлса, қайта ижара ҳам худди ўшандай турда қолиши шарт. Бошқача айтганда, агар бирламчи ижара ижтимоий ижара бўлган ҳолда қайта ижара тижорат ижарасига айлантирилса, ижара шартномасининг муҳим шартлари жиддий равишда ўзгаради. Демак, бундай ҳолда қайта ижара эмас, балки янгидан ижара шартномаси тузилиши таълаб этилади.

Фуқаролик кодексининг 546-моддасига кўра, агар Фуқаролик кодексига ва бошқа қонун ҳужжатларида ўзгача тартиб белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкка нисбатан ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилиги билан хўжалик ширкатлари ва жамиятлари устав фондига (капиталига) ҳисса сифатида ёки ишлаб чиқариш кооперативига пай бадали сифатида топширишга ҳақли. Ушбу норма ижарачи ҳуқуқларини тижорат муомаласида кенг қўллаш учун асос бўлади. Бинобарин, амалиётда ундан самарали фойдаланишни таъминлашнинг ҳуқуқий механизми етарли даражада шаклланди, албатта, мулк ҳуқуқи билан ижара ҳуқуқи ўртасида жиддий фарқлар мавжуд.

Мулк ҳуқуқи ва баъзан ашёвий ҳуқуқлар ҳам ижара ҳуқуқига нисбатан ҳам тижорат муомаласида ишончлироқ ва қимматроқ моддий неъматга нисбатан ҳуқуқ ҳисобланади. Бунинг устига фуқаролик муомаласининг баъзи иштирокчиларида ижара ҳуқуқига нисбатан ижарага берувчи эрки-иродасига мутлақо боғлиқ бўлган, у томонидан хоҳлаган пайтда бекор қилиши мумкин бўлган аҳамиятсиз ҳуқуқ сифатида ишончсизлик ва салбий стереотиплар мавжуд. Ҳолбуки, ижара шартномаси бўйича ижарачи ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилишда, ҳатто мулкдорга ҳам қарши туриши мумкин. Бунда ҳуқуқий ҳимоя Фуқаролик қонунчилиги томонидан кафолатланган. Ижара ҳуқуқи хўжалик жамиятлари, ширкатлари устав фондига улуш сифатида киритилишида қуйидаги ҳолатларга жиддий эътибор берилмоғи лозим.

Биринчидан, ижара шартномасининг муддатига. Номуайян муддатга тузилган ижара шартномаси шундай узоқ муддатга тузилган ижара шартномаси бўйича ҳуқуқлар хўжалик жамиятлари, ширкатлари устав фондига улуш сифатида киритилиши ўз-ўзидан ҳеч қандай эътирозга сабаб бўлмайди. Масалан, бинолар, иншоотлар, ер участкаларни 49 йил ёки 99 йилга ижарага олиш ҳолатларида уларнинг устав фондига улуш сифатида киритилиши ўзини ҳар жиҳатдан оқлайди. Ўн йилдан кам

уч йилдан ортиқ бўлган муддатларда ҳам ижара ҳуқуқлари устав фондларига улуш сифатида киритилишига йўл қўйиш мумкин. Аммо уч йилдан кам муддатга тузилган ижара шартномаси бўйича ижарачи ҳуқуқларини хўжалик жамиятлари, ширкатлари устав фондларига улуш сифатида киритиш мақсадга мувофиқ эмас. Чунки бу жуда кам муддат бўлиб, ҳатто бунга хўжалик жамиятлари ширкатлари иштирокчилар рози бўлган тақдирда ҳам, ушбу устав капиталини барқарорлигига путур етказди.

Бу ўз навбатида хўжалик жамиятлари ширкатлари кредиторлари, потенциал шериклари доирасини кескин қисқартиради. Афсуски, амалдаги Фуқаролик кодекси буни ҳисобга олмаган. Фикримизча, Фуқаролик кодексининг 546-моддасида ижара муддати уч йилдан кам бўлмаган ҳоллардагина ёхуд ижара ҳуқуқи хўжалик жамиятлари устав фондига улуш сифатида киритилаётган пайтдан эътиборан, ушбу ҳуқуқлар энг камида уч йил муддат давомида амал қилиши яққол кўриниб турган ҳоллардагина йўл қўйилиши тўғрисида қўшимча киритиш ўринли бўлар эди.

Агар ижара шартномаси номуайян муддатга тузиладиган бўлса, бу ҳолда Фуқаролик кодексида ижара шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш асослари бўйича ижарачи ҳуқуқлари тўхтатилиш эҳтимоли мавжуд. Бинобарин, номуайян муддатга тузилган ижара шартномаси узоқ муддатли ижара шартномасига нисбатан бу ўринда нисбатан ишончсизлик вазиятини вужудга келтиради, дейиш учун тўла асослар мавжуд.

Шу сабабли ҳам номуайян муддатга тузилган ижара шартномаси бўйича ижара ҳуқуқини юридик шахс устав фонди таркибига улуш сифатида киритишда бошқа иштирокчилар, муассислар, мулкдорларнинг яқдиллик билан розилиги (тўлиқ консенсус) талаб этилади. Аммо шунинг ўзи етарли эмас, номуайян муддатга тузилган ижара шартномаси бўйича ижара ҳуқуқини юридик шахснинг устав фондига улуш сифатида кириш самарадорлигига салбий таъсир кўрсатувчи норма Фуқаролик кодексининг 540-моддаси 2-қисмида яширинган. Унга кўра, агар мулк ижарасининг муддати шартномада белгиланмаган бўлса, шартнома номуайян муддатга тузилган ҳисобланади. Бунда тарафлардан ҳар бири бошқа тарафни бир ой олдин, кўчмас мулк ижарасида эса уч ой олдин ёзма равишда огоҳлатириб, истаган пайтда шартномадан воз кечиши мумкин. Қонун ёки шартномада номуайян муддатга тузилган мулк ижараси шартномасини бекор қилиш ҳақида олдиндан огоҳлантиришнинг бошқа муддатлари ҳам белгилаб қўйилиши мум-

кин. Фуқаролик кодексининг ушбу нормасига ижарага олувчилар ва устав фонди таркибига ижара ҳуқуқи киритилган юридик шахслар манфаатларини кўзлаб, қуйидаги аниқлаштирувчи қўшимча киритиш ўринли бўлар эди:

«Агар номуайян муддатга тузилган ижара шартномаси бўйича ижара ҳуқуқи қонунда белгиланган тартибда юридик шахс устав фонди таркибига улуш сифатида киритилган бўлса, ижарага берувчи ижара шартномасини бекор қилиш нияти ҳақида ижарага олувчини ва ижара ҳуқуқи устав фонди таркибига киритилган юридик шахсни камида бир йил олдин ёзма равишда хабардор қилиши шарт».

6.2. Тижорат ижараси тушунчаси ва асосий белгилари

Юқорида «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонуннинг 3-моддасида белгилаб қўйилган тадбиркорлик фаолияти легал тушунчаси кенг маънода тушунилиши лозим ва у тижорат ижараси фаолияти билан шуғулланишни ҳам қамраб олади, мазмунида фикр юритилган эди. Ушбу фикр муайян асос ва изоҳ талаб этади.

Агар тадбиркорлик фаолияти мол-мулкни ижарага беришни ҳам қамраб олса, у ҳолда ҳар қандай мулкдор салоҳиятли тадбиркор сифатида қаралиши мумкин бўлади. Яна бунинг устига фойда, даромад олишга қаратилган фаолият доимий узлуксиз ҳаракатларни эмас, балки чекланган муайян доирадаги ҳаракатларни содир этиш орқали амалга оширилганда ҳам у тадбиркорлик фаолияти бўлиб ҳисобланади, деган хулосага олиб келиши мумкин. Бошқача айтганда, фойда, даромад олиш товар ишлаб чиқариш, иш бажариш, хизмат кўрсатиш орқали амалга оширилганда субъектдан доимий равишда муайян фаол ҳаракатлар амалга оширишни талаб этади. Тадбиркорлик фаолияти, асосан, худди шу кўринишда рўёбга чиқарилади. Бинобарин, мол-мулкни ижарага беришда, қимматли қоғозлар сотиб олишда эса фаолиятни амалга оширувчи субъект ҳуқуқий муносабатга киришишда ижара ва қимматли қоғозни сотиб олиш шартномасини тузишда, шунингдек, ижара шартномасини бекор бўлиш жараёнида мол-мулкни ўзига қайтариб олишда ёхуд қимматли қоғозни сотишда фаол ҳаракатларни содир этади.

Ҳар икки шартномани тузиш оралиғида эса, ижарага берувчи ва қимматли қоғоз эгаси муайян фаол ҳаракатлар содир этмайди. Унинг иши фақат кузатиб бориш, назорат қилиш, ижара ҳақини ундириш, қимматли қоғозлар бўйича дивиденд-

лар олишдан иборат бўлади. Айнан худди шу оралиқ давр ижарага берувчи мулкдорни ва қимматли қоғоз эгасини тўлақонли тадбиркорлик субъекти сифатида тан олинишига тўсқинлик қилади ва амалдаги қонунчилик уларни тадбиркорлик субъекти сифатида расмийлаштириш мажбуриятини юкламайди.

Маълумки, тадбиркорлик фаолияти алоҳида ҳуқуқий режимга эга бўлган фаолиятдир. Шу сабабли ҳам муайян ҳолатда ёки муайян ҳуқуқий мақомга эга бўлган субъектлар тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланишга ҳақли эмас¹. Масалан, тўлиқ муомала лаёқатига эга бўлмаган фуқаролар (эмансипация ва никоҳга кириш ҳолатларидан ташқари) ёхуд муайян тоифадаги давлат хизматчилари. Кейинги тоифадаги кишилар гуруҳи қонунларда аниқ белгилаб қўйилган. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг Конституциясида (Конституциянинг 91-моддасига кўра, Ўзбекистон Республикаси Президенти тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланишга ҳақли эмас).

Куйидагиларга якка тартибдаги тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш ман этилиши мумкин:

— 18 ёшга тўлмаганларга (18 ёшга тўлмасдан никоҳга кирган ёки 16 ёшдан эмансипация қилинган, яъни тўлиқ муомалага лаёқатли, деб топилган фуқаролар бундан мустасно);

— давлат ҳокимияти ва бошқарув органларининг мансабдор шахслари;

— суд томонидан муомалага лаёқати чекланган шахслар;

— суд томонидан муомалага лаёқатсиз, деб топилган шахслар;

— суд ҳукмига биноан тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиши ман қилинган шахслар;

— тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиши қонун ҳужжатларида ман қилинган бошқа шахслар².

Агар тадбиркорлик фаолияти тушунчасини фойда, даромад олишга қаратилган ҳар қандай фаолият сифатида талқин этсак, у ҳолда, нафақат, мол-мулкни ижарага бериш ва қимматли қоғозларга эга бўлиш балки, ҳатто иш ҳақи олиш учун меҳнат шартномаси асосида ишлаш ҳам тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш ҳисобланади деган, мантиқсиз хулосага олиб келган бўлар эди. Аммо амалдаги қонунчилик меҳнат

¹ Хўжалик тадбиркорлик ҳуқуқи. Масъул муҳаррир Ф. Отахонов. Т., ТДЮИ, 2003, 63-бет.

² *Ф.Н. Алиев*. Якка тартибдаги тадбиркорлик фаолияти субъектларининг фуқаролик-ҳуқуқий мақоми ва уни такомиллаштириш муаммолари. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., 2006, 81-бет.

фаолиятини тадбиркорлик фаолиятидан қатъий фарқлайди ва ҳар иккиси учун ҳам алоҳида-алоҳида ҳуқуқий режим белгилайди. Айти пайтда юқорида кўрсатилган гуруҳларга мансуб бўлган давлат хизматчилари, гарчи, тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланишга ҳақли бўлишмаса ҳам, қимматли қоғозлар, жумладан, акциялар, облигациялар, чеклар, векселлар билан муомалада бўлишга ҳақли. Ушбу қимматли қоғозлардан даромад олиш, дивидендлар олиш тадбиркорлик фаолияти бўлиб ҳисобланмайди.

Лекин масаланинг бошқа жиҳатини ҳам унутмаслик лозимки, мамлакатимизда бозор муносабатлари ривожланиб борган сари, жамиятда мулкдорлар синфи қатлами кенгайиб боради. Айрим ҳолатларда мулкдорлар ўз мол-мулкларидан уларни тижорат ижараси асосида бериб, фуқаролик муомаласига киритишади. Тарихдан маълумки, XVIII—XIX асрларда Фарбий Европада капиталистик муносабатлар тўлиқ шаклланган шароитларда мулкдорлар қатламининг бир гуруҳи ўзининг мулкдорлик мавқеидан фойдаланиб, «раньте» купонлари ҳисобига даромад олган. Улар ўз мол-мулкидан ўзлари бевосита ишлаб чиқаришни ташкил этишда фойдаланмасдан уздабурон тадбиркорларга тижорат ижараси, рента асосида фойдаланишга берган. Гарчи, улар марксизм намоёндалари томонидан заҳарханда киноя билан «қўлидан ҳеч қандай иш келмайдиган, текинхўр, меҳнаткашлар қонини сўрувчи зулуклар» сифатида таърифланган бўлса ҳам, бунга тўлиқ маънода қўшилиш қийин.

Биринчидан, мулкдор мол-мулкни ўзи хоҳлаган тарзда ўз манфаатларини кўзлаб эгаллаш, фойдаланиш, тасарруф этишга ҳақли.

Иккинчидан, муайян ҳолатларда мулкдор вазият тақазосига кўра, ўз мол-мулкидан бевосита ишлаб чиқариш, тадбиркорлик фаолиятида фойдаланишга имкони ёки укуви бўлмайди. Масалан, мулкдор вояга етмаган шахс бўлса, кекса қария бўлса ёхуд умуман, ўз мол-мулкидан фойдаланиб, тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишга хоҳиш бўлмаса. Тўғри, ҳатто шундай вазиятларда ҳам қонун мулкдорга ёки унинг васийларига ёлланма менежерлардан фойдаланиш асосида (директорлардан, бошқарувчилардан) ўз мол-мулкни қўллаб ишлаб чиқариш, тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш мумкинлигини истисно этмайди. Амалда эса ёлланма менежерлар тайинлаб, корхонани бошқариш учун мол-мулкни тижорат ижарасига бериб, ундан фойда, даромад олиш фаолиятининг таваккалчилик даражаси юқорироқ.

Тижорат ижарасида ижарага берувчи мулкдорнинг қонуний манфаатларини ҳуқуқий таъминланиш даражаси юқори. Чунки бунда ижарачи фуқаролик ҳуқуқий асосларда тўлиқ жавобгар бўлади. Ёлланма менежер меҳнатини қўллашда эса, менежер жавобгарлиги фуқаролик ҳуқуқий асосда эмас, балки меҳнат ҳуқуқий асосда белгиланади. Меҳнат шартномаси асосидаги жавобгарликда менежер ҳеч қачон бой берилган фойдани қопламайди ва ҳатто, амалда етказилган реал зарарларни ундиришнинг ҳам имкони бўлмайди. Яна бунинг устига мамлакатимизда ҳозирги кунда етук менежерлар корпуси шаклланимаган ва мавжуд мулкдорлар менежерларни танлаш, улар билан ишлаш, улар фаолиятини назорат қилиш бўйича етарли малака ва тажрибага эга эмас. Шу сабабли ҳам мавжуд реал вазиятда ўзи бевосита хўжалик тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш истаги йўқ бўлган мулкдор учун энг яхши оқилона йўл ўз мол-мулкни тижорат ижарасига топшириш ҳисобланади.

Бинобарин, тижорат ижараси мулкдорлар синфининг вужудга келишига, кенгайишига ва уларни ўз мол-мулкдан самарали фойдаланишига энг қулай шарт-шароитлар яратиб берувчи юридик воситалардан бири, деб айтиш мумкин.

Айни пайтда, тижорат ижарасини ҳуқуқий тартибга солиш механизми тўлиқ даражада, мукамал эмаслигини қайд этиш ўринли бўлар эди. Амалдаги фуқаролик ва солиқ, молия қонунчилигида тижорат ижарасининг барча хусусиятлари батафсил даражада ўз ифодасини топмаган. Бундан жамият манфаатлари ҳам, ижарага берувчи, ижарага олувчи манфаатлари ҳам муайян даражада зарар кўрмоқда ёки ноқулайлик ҳис қилмоқда.

Тижорат ижарасини ижаранинг алоҳида тури сифатида мустақамлаб қўйиш ва унинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш биринчи галда жамият манфаатларига, ижтимоий мақсадларга хизмат қилади.

Маълумки, давлат ва жамият моддий фаровонлигининг муҳим манбаларидан бири бўлиб, *солиқлар* ҳисобланади. Солиқлар эса, юридик ва жисмоний шахсларнинг жами даромадлари таркиби қийматидан ҳисоблаб чиқилади. Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг 132-моддаси, 1-қисми, 2—3-бандларига кўра, мол-мулкни ижарага беришдан келадиган даромад жами даромаднинг таркибига киради. Бинобарин, ижарага берувчи хоҳ юридик шахс, хоҳ жисмоний шахс, хоҳ яқка тадбиркор, хоҳ оддий фуқаро, хоҳ тижорат ташкилоти, хоҳ нотижорат ташкилоти бўлишидан қатъий назар, мол-мулкни-

ни ижарага беришдан даромад олса, бундан, албатта, солиқ тўлаши лозим. Айни пайтда 145-модданинг 3-банди ва 14-бандининг «б» бандига кўра, ижара хақи, солиқ солинадиган жами даромад суммасидан чегириб ташланади¹.

Юқоридан кўриниб турибдики, юридик ва жисмоний шахслар ўз мол-мулкларини ижарага бериб, даромад олганларида унинг суммасидан қатъий назар, солиқ тўлашлари лозим. Бунда Солиқ кодекси ушбу ижара ижарага берувчига ҳақиқатан даромад келтираётган тижорат ижарасими ёхуд ижарачига ёрдам мақсадидаги ҳомийлик, хайрия мақсадларидаги, ижтимоий ижарами фарқламайди. Бу эса ижтимоий адолат ва оқилоналик тамойилларига путур еткази.

Масаланинг яна бир бошқа жиҳати ҳам бор, гап шундаки, юридик шахслар учун бухгалтерия ҳисоботлари ва молиявий назоратнинг қаттиқ тизими мавжуд². Юридик шахсни ҳар қандай битим, шартномалар бўйича моддий активлар билан қилган операциялари, шу жумладан, ижарага бериш, ижарага олиш, ижара ҳақларини ундириш, ижара ҳақларини тўлаш молия бухгалтерия ҳужжатларида аниқ, мунтазам қайд этиб борилади ва ушбу ҳисоботлар солиқ идораларига белгиланган тартибда тақдим этилади. Бинобарин, юридик шахслар ўз мол-мулкларини ижарага беришдан олган даромадларидан доимий равишда солиқ тўлаб боришади. Бунда уларни солиқ тўлашдан қочиш, олинган даромадларини яшириш имкониятлари мавжуд эмас, бунинг устига кучли солиқ назорати амал қилади.

Фуқароларга келганда, аҳвол мутлақо бошқача. Фуқаролар мол-мулкни ижарага бериш, ҳатто у кўчмас мол-мулк бўлган тақдирда ҳам, ҳар доим тегишли тарзда юридик расмийлаштириб борилмайди. Тўғри, фуқаро биринчи январдан биринчи

¹ Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси. Олий Мажлис палаталари Ахборотномаси. Т., 2007, № 12 (1380)га 1-илова. Айни пайтда шуни ҳам таъкидлаш ўринлики, Солиқ кодексининг 134-моддаси мол-мулкни ижарага беришдан олинадиган даромадлар таркибини белгилайди. Унга кўра, ижара тўловининг суммаси мол-мулкни оператив ижарага беришдан олинадиган даромадлар. Асосий воситалар ва помоддий активларни молиявий ижарага беришдан олинадиган даромад ижарага берувчининг фоизли даромадидир. Бинобарин, Солиқ кодекси мол-мулк ижарасини оператив ижара ва молиявий ижара каби турларга бўлади. Маъмурий ҳуқуқ, шу жумладан, солиқ ҳуқуқи бўйича тадқиқотларда ижаранинг ушбу турларини батафсилроқ ўрганиш мақсадга мувофиқ бўлар эди.

² Хўжалик тадбиркорлик ҳуқуқи. Масъул муҳаррир Ф. Отахонов. Т., ТДЮИ, 2003, 323-бет.

апрелга қадар ўтган йилда олинган даромадлари бўйича солиқ идораларига декларация тақдим этиши шарт. Бироқ кўпчилик фуқаролар ё мол-мулкни ижарага беришдан олинган даромаддан солиқ тўланишини билишмайди ёки билишса ҳам, бунга бефарқ қарашади. Бунинг устига солиқ идоралари ҳам ушбу ҳолатни мутлақо назорат қилишмайди. Натижада, фуқароларнинг ўз мол-мулкларини ижарага бериб, даромад олишлари бугунги кунда ҳуфёна иқтисодиёт таркибига кириб кетган, нолегал даромад манбаига айланган. Ушбу масаланинг энг мақбул ечими тижорат ижарасини қонунда аниқ-равшан белгилаб қўйиш билан боғлиқ.

Тижорат ижарасини қонунда аниқ-равшан белгилаб қўйиш бундай ижарага бериш билан шуғулланувчи мулкдор учун ҳам муайян даражада қулайлик вужудга келтиради. *Биринчидан*, унинг бугунги кундаги билиб билмай солиқ тўлашдан қочиш ҳуқуқбузарлиги ҳолатларига барҳам беради. *Иккинчидан*, ўз вақтида солиқ тўлаб туриш орқали фуқаро сифатида Конституциявий бурчини тегишли даражада бажаришдан қаноатланиш, ғурурланиш туйғуларини вужудга келтиради. Бу ҳолат ижарага берувчи мулкдорга, жамият, давлат моддий равнақи учун солиқлар тўлаш орқали ҳисса қўшиш имконини беради.

Албатта, қонунчиликда ижарага берувчи тадбиркорлик субъекти бўлиши шартлиги назарда тутилган ижара шартномаларининг турлари ҳам мавжуд. Жумладан, *прокат шартномаси* (Фуқаролик кодексининг 558-моддаси), *лизинг шартномаси* (Фуқаролик кодексининг 587-моддаси)да ушбу қоидалар назарда тутилган. Мантиқан олганда корхона ижараси шартномаси бўйича ҳам ижарага берувчи тадбиркорлик фаолиятининг субъекти мавқеига эга бўлиши лозим бўлади.

Ижара шартномаларида тадбиркорлик субъектларининг иштироки турлича намоён бўлиши мумкин. Баъзан ижарага берувчи ҳам ижарага олувчи ҳам тадбиркорлик субъекти бўлади ва ижара предмети тадбиркорлик фаолиятида қўлланилади. Масалан, *лизинг шартномаси*¹. Баъзан эса, ижарага берувчи ижарага олувчи тадбиркорлик субъекти бўлмаслиги мумкин, бунда ижара предмети турмушда, шахсий мақсадларда фойдаланилади. Масалан, *прокат шартномаси*. Баъзи ҳолатларда эса, ижарага берувчи ва ижарага олувчи ҳам тадбиркорлик субъекти бўлган ҳолда ижара предмети тадбиркорлик фаолият-

¹ О.Т. Ҳазратқулов. Лизинг муносабатлари ва уларни ҳуқуқий тартибга солиш муаммолари. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., 2006, 26-бет.

тини амалга ошириш билан боғлиқ бўлмаган фаолиятда фойдаланиш учун қўлланиши мумкин. Масалан, акциядорлик жамияти бошқа бир акциядорлик жамиятига қарашли дам олиш зонасини ўз ходимларининг дам олишлари учун ижарага олиши ёки аксинча, нотижорат юридик шахслар томонидан тузилган ижара шартномаси асосида олинган мол-мулкдан ижарага олувчи тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда фойдаланиши ҳам истисно этилмайди.

Кўриб турибмизки, ижара шартномаси субъектларини тадбиркорлик фаолияти билан алоқадорлиги ва ижара шартномаси предметдан тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда фойдаланиш ёки фойдаланмаслик билан боғлиқ равишда ижара шартномасини турли кўринишдаги конструкциялари мавжуд. Ушбу конструкцияларнинг ҳар бири бўйича қонунда улар тижорат ижараси ёки нотижорат ижараси бўлиши тўғрисида аниқ-равшан кўрсатмалар ишлаб чиқишга зарурат мавжудми, саволи туғилади. Фикримизча, бунга зарурат йўқ.

Биринчидан, гоят шиддат билан кетаётган ижтимоий ривожланиш ҳаётда ижара шартномаларини янгидан-янги конструкцияларини вужудга келтирмоқда ва қонунларда уларнинг барчасини олдиндан кўриб, мустақкамлаб қўйишнинг иложи йўқ.

Иккинчидан, ҳар бир ижара шартномаси турида уни тижорат ижараси, ижтимоий ижара ёки оддий ижара деб, белгилаб қўйишнинг ўзи ҳам мақсадга мувофиқ эмас. Айни пайтда, тижорат ижарасининг ўзига хос ижара тури эканлиги ва муайян хусусиятларга эга эканлигини қонунларда белгилаб қўйиш позициясидан ҳам воз кечмаслик талаб этилади. Амалдаги қонунчиликдаги тижорат ижараси тўғрисидаги нормалар изчил, тўлақонли эмаслиги ва тизимга солинмаганлиги яққол кўриниб турган фактдир. Ушбу ҳолатнинг баргараф этилиши ижара муносабатларини такомиллаштиришга ва шартнома субъектларининг ҳуқуқий ҳолатини аниқ-равшан белгилашга ёрдам берган бўлар эди.

Бинобарин, биринчи галда, тижорат ижарасининг асосий белгиларини аниқлаб олиш талаб этилади. Фикримизча, бунда фақат бир белгини асос қилиб олиш тижорат ижарасини чекланган маънода тушунишга олиб келиши мумкин.

Тижорат ижарасининг ўзига хос хусусиятларидан бири шундаки, унда ижара ҳақи юқори даражада белгиланади. Мазкур ижара ҳақининг миқдори ижарага берилган мол-мулкнинг моддий-маънавий эскириши (амортизацияси), мол-мулкни сақ-

лаш харажатлари (солиқлар, йиғимлар, суғурта тўловлари), мол-мулкни яхшилаш чиқимлари (жорий ва капитал таъмирлаш) ва ниҳоят ижарага берувчининг даромади, фойдасини қоплайдиган даражада белгиланади. Бошқача айтганда, ушбу ижара ҳақи, *биринчидан*, ижарага берувчига жиддий фойда, даромад келтиради ва *иккинчидан*, муйян муддат ичида ижара предмети бўлган мол-мулкни янгилаш имконини беради. Масалан, автотранспорт воситалари ижарасида 10 ёки 15 йил ичида ижарага берувчи ижара ҳақларининг бир қисми ҳисобидан худди ўшандай ёки ундан юқорироқ қийматга эга бўлган янги автотранспорт воситасини сотиб олиш имкониятига эга бўлади ёхуд бино ва иншоотлар ижарасида 40—50 йил давомида яна янгидан бино ва иншоот қуриш ёки сотиб олиш имкониятига эга бўлади.

Тижорат ижарасининг яна бир белгиси шундан иборатки, тижорат ижараси ҳақидан олинган даромадлар ижарага берувчи тирикчилиги ёки мавжудлигининг бирдан бир ёки асосий манбаи бўлади.

Фикримизча, тижорат ижарасининг яна бир хусусияти ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўзаро муносабатлари характерида, улар ўргасидаги ҳуқуқ ва бурчлар ҳажмлари нисбатида намоён бўлади. Бошқача айтганда, тижорат ижарасида ижарага олувчига қатъий шартлар қўйилади. Бу шартлар ижара шартномасини бузганлик учун юқори даражада жавобгарлик белгиланишида (масалан, жаримали неустойка кўринишида), ижарага берувчининг ижара шартномаси шартларида алоҳида имтиёзли ҳуқуқларини белгилаб қўйилишида (масалан, муайян ҳолатларда ижара шартномаси шартлари ижарага берувчи томондан бир томонлама қаттиқроқ шартларга ўзгартирилиши мумкинлигида, бир томонлама бекор қилишнинг мумкинлигида) намоён бўлади. Бундай шартлар охир-оқибатда ижарага берувчи манфаатларини, унинг юқори даражада фойда, даромад кўришини таъминлашга қаратилади. Тўғри, айтиш пайтда шартнома асосида ёки қонун асосида ижарага берувчи баъзи ҳолатларда ижарага олувчи олдида муайян қўшимча мажбуриятлар зиммасига юкланиши мумкин. Масалан, «Истеъмолчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида»ги Қонунга мувофиқ¹.

¹ Ж. Бобоев. Истеъмолчи ҳуқуқлари ва уларни бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., 2005, 26-бет.

Аммо барибир шартнома ижарага берувчининг тижорат манфаатларини яққол ўзида ифодалаган бўлади.

Бу ўринда ҳақли эътироз туғилиши мумкин. Тижорат ижараси белгиларини шунчалик майдалаштириш, чуқурлаштиришга ҳожат борми? Амалдаги «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонуннинг 2-моддасида белгиланган тадбиркорлик фаолияти тушунчаси, унинг белгилари тижорат ижарасини аниқлашда етарли эмасми? Агар «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонуннинг 2-моддаси мазмунидан келиб чиқсак, у ҳолда ижара шартномасини тижорат ижараси, деб ҳисоблаш учун қуйидаги белгилари бўлиши лозим бўлади. *Биринчидан*, ижарага берувчи ва ижарага олувчи ҳам тадбиркорлик субъекти сифатида давлат рўйхатидан ўтган бўлиши лозим. *Иккинчидан*, ижара шартномаси асосида олинган мол-мулкдан тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда фойдаланиш талаб этилади. Аммо бу мезонлар амалда тижорат ижарасини ниҳоятда чеклаб қўяди. Уни тор доирада талқин этади ва реал воқеликка тўғри келмайди. Бугунги кунда турмушда бозор муносабатлари ривожланиб борган сари, нафақат, тадбиркорлик субъектлари, балки, оддий фуқаролар, нотижорат ташкилотлари ҳам ижара шартномасини қўллаб, катта даромад олишмоқда.

Моҳиятан олганда, ушбу ҳолат уларни тадбиркор сифатида баҳолаш учун тўлиқ асос беради. Аммо тижорат ижараси бўйича ижарага берувчини тадбиркорлик субъекти сифатида эътироф қилиш, тадбиркорлик субъектлари доирасини сунъий равишда кенгайтиришга олиб келмайдими? Бунинг натижасида солиқ органлари, тадбиркорлик субъектлари фаолиятини назорат қилувчи органлар тижорат ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи деб ҳисоблаб, фуқаролар ва юридик шахслар фаолиятига ўзбошимчаликлар билан аралаштиришга ва суиистеъмолчиликлар қилишига олиб келмайдими, деган андиша ҳам мавжуд. Шу сабабли ҳам, тижорат ижарасини қуйидаги ҳолда реал мавжуд, деб ҳисоблаш мумкин.

Агар ижарага берувчи тижоратчи юридик шахснинг устав фаолиятида мол-мулкни ижарага бериш орқали даромад олиш устав фаолиятининг асосий кўриниши бўлса. Афсуски, бунинг ўзи етарли эмас. Фикримизча, Фуқаролик кодексига тижорат ижарасининг легал тушунчасини киритиш лозим.

Ижарага берувчи томонидан тадбиркорлик мақсадларида ҳақ эвазига ўз мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойда-

ланиш ёки фойдаланиш учун топшириши тижорат ижараси ҳисобланади.

Тижорат ижарасининг яна бир хусусияти шундан иборатки, агар ижарага берувчи фуқаро бўлса, ижара ҳақи ҳисобига олинадиган даромад унинг тирикчилигининг асосий манбаи ёки бирдан-бир манбаи бўлади. Мантиқан олганда, ўз мол-мулкни тижорат ижарасига топшириш эвазига даромад олаётган шахс тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш таъқиқланган давлат хизматчилари тоифасига мансуб бўлмаслиги лозим. Акс ҳолда, ижарага берувчининг масъул давлат лавозимини эгаллаганлиги, ҳатто унинг ўзи ўз мавқеидан ижара муносабатлари шартларини белгилашда фойдаланмаган тақдирда ҳам бошқача тарзда бевосита бўлмаса ҳам бавосита шартномада тарафлар тенглиги ҳолатига салбий таъсир қилиши мумкин.

Шу муносабат билан ўз-ўзидан савол туғилади. Тижорат ижараси билан шуғулланадиган фуқаро яқка тадбиркор сифатида рўйхатдан ўтиши шартми ёки шарт эмасми? (Албатта, юридик шахслар улар тижорат ёки нотижорат бўлишидан қатъий назар, давлат рўйхатидан ўтган бўлишади ва бунда уларнинг таъсис ҳужжатларида назарда тутилган бўлсин ёки бўлмасин, улар тижорат ижараси билан шуғулланишга ҳақлидирлар). Ҳозирги амалдаги қонунчилик тижорат ижарасини алоҳида фарқламаганлиги сабабли, фақат тижорат ижарасига мол-мулкни топшириш орқали тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланувчи фуқароларни фарқламайди. Бинобарин, агарда тижорат ижараси ижаранинг алоҳида тури сифатида қонунда белгилаб қўйилса, у тадбиркорлик фаолиятининг бир кўриниши сифатида эътироф этилса, у ҳолда товарлар ишлаб чиқариш, иш бажариш, хизматлар кўрсатиш билан шуғулланувчи субъектлардан ташқари ўз мол-мулкни тижорат ижарасига топширувчи субъектлар ҳам тадбиркор сифатида давлат рўйхатидан ўтиши, солиқ, статистика ва бошқа ваколатли идораларда ҳисобга қўйилиши ва тадбиркор ҳуқуқий мақомга эга бўлиши лозим бўлади.

Ушбу ҳолат, асосан, фуқароларга тегишлидир. Лекин амалда фақат тижорат ижараси фаолияти билан шуғулланишга ихтисослаштирилган тижорат юридик шахсларни вужудга келиши ҳам истисно этилмайди (муайян маънода ҳозирги амалдаги қонунчиликда, ҳатто лизинг ташкилотларини худди шундай ташкилотлар, деб айтиш мумкин).

6.3. Ижтимоий ижаранинг моҳияти, аҳамияти ва ижара муносабатларида тутган ўрни

Юқорида биз ижарага берувчининг мақсади ижара субъектларини ҳуқуқ ва мажбуриятларининг характери шартнома шартларини бузганлик учун жавобгарликнинг ўзига хос хусусиятлари ва ижарани қўлланиш соҳалари бўйича ижара — оддий ижара, тижорат ижараси (ижтимоий, социал) каби ижара турларига бўлинади, деб кўрсатган эдик. Ушбу турлар ичида ижтимоий ижара ўзининг ҳуқуқий асослари заифлиги ва қонун чиқарувчи томонидан узил-кесил ва тўлиқ равишда ижаранинг алоҳида мустақил тури сифатида эътироф этилмаганлиги билан ажралиб туради.

Ижтимоий ижара турар жой ижарасининг алоҳида шакли сифатида мавжудлиги тўғрисида илк фикр-мулоҳазалар россиялик цивилист олимлар томонидан билдирилган эди.

Кейинчалик Р.Д. Рўзиев турар жой ижарасини тадқиқ этар экан, турар жойни ижарага бериш тижорат ёки ижтимоий социал асосда бўлиши мумкинлиги тўғрисидаги фикр-мулоҳазаларни илгари сурди¹.

Россия парламенти томонидан 2004 йили қабул қилиниб, 2005 йилда кучга киритилган Россия Уй-жой кодексида ижтимоий турар жой ижараси аниқ-равшан ифодасини топди. Шу сабабли ҳам ижтимоий ижара ижаранинг алоҳида тури эканлигини дадил гапириш мумкин.

Гарчи, ҳозиргача фуқаролик ҳуқуқи фанининг ижара тўғрисидаги илмий доктринасида унинг илмий назарий асослари мавжуд бўлмаса ҳам, ҳатто цивилист олимлар ижтимоий ижара фақат турар жой соҳасида қўлланилади, деган қарашлардан ташқарига чиқилган бўлса ҳам, шуни айтиш мумкинки, ижтимоий ижара ижтимоий ҳаётда қўллашга зарурат бўлган фуқаролик-ҳуқуқий мажбурият ҳисобланади.

Ижтимоий ижара фақат бугунги кунда бозор муносабатлари шароитида вужудга келади, деб айтиш нотўғри бўлар эди. Ижтимоий ижара ижтимоий жамиятнинг қадимги даврларидан мавжуд, фақат турли даврларда турлича тарзда намоён бўлган ва фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда турлича ўрин эгаллаган.

¹ Р.Д. Рўзиев. Бозор иқтисодиёти шароитида мулк ижарасининг шартномавий-ҳуқуқий муаммолари. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., ТДЮИ, 2002, 48-бет.

Хаттоки, баъзи даврларда, масалан, социализм даврида ижтимоий ижара, тижорат ижараси ёки оддий ижарага нисбатан кенгроқ қўлланиладиган ижара ҳисобланган. Албатта, ижтимоий ёки социал ижараларнинг қайси бирини қўллаш масаласи бошқа мунозараларга сабаб бўлиши мумкин.

Бу ўринда «ижтимоий» сўзи умумий тушунча бўлиб, жуда катта туркумдаги сиёсий ҳуқуқий ҳодисаларга нисбатан қўлланиши бизга маълум. Шу сабабли ҳам ижтимоий ижара ибораси ташқи жиҳатдан олганда, ушбу ижаранинг ўзига хос жиҳатлари тўғрисида бирданига тўғри тасаввур бермайди. «Социал» ибораси нисбатан торроқ тушунча бўлиб, бунда ижаранинг ушбу тури моҳияти бурмунча яққолроқ, аниқроқ ифодаланади, деб айтиш мумкин.

«Социал» ибораси ўзининг келиб чиқиши бўйича лотинча атама бўлиб, илгари вақтда ўзбек тили илмий адабиётларда кенг қўлланилган. Сўнгги вақтда «социал» атамаси «ижтимоий» атамаси билан алмаштирилмоқда. Шунга қарамасдан, ушбу дарсликда биз ҳар икки атамани синонимлар сифатида қўллашга қарор қилдик.

Ижтимоий ижаранинг моҳияти, энг аввало, ижарага берувчининг ўз мол-мулкани ижарага бериш мақсадларида намён бўлади. Ижарага берувчининг асосий мақсади муайян минимал ҳақ эвазига ижарачи ҳаётий эҳтиёжларни қаноатлантириш учун ўз мол-мулкани беришда ифодалаши, унинг ижара ҳақи асосий пировард мақсад эмас, ҳаттоки, социал ижарада ижара ҳақи рамзий маънода бўлиши мумкин.

Одатда, шартномавий муносабатларда тарафларнинг шартнома тузишга ундаган сабаблар, тарафларнинг хатти-ҳаракати, мотивлари ҳар доим ҳам ҳисобга олинавермайди. Аммо ижтимоий ижара шундай фуқаролик-ҳуқуқий муносабатки, бунда ижарага берувчининг мотиви алоҳида аҳамиятга эга. Ижарага берувчининг муайян мотиви (фойда олиш мақсадини кўзламаслик асосида) бошқа шахс учун унинг ҳаётий эҳтиёжларини қаноатлантириш учун ўз мол-мулкани вақтинчалик фойдаланишга бериш ҳал қилувчи аҳамиятга эга. Агар шу мотив бошқача мазмунга эга бўлганда (ижарага берувчининг мол-мулкани вақтинча фойдаланишга топширишда фойда олишни кўзлаши), ушбу ижарага ижтимоий ижара эмас, тижорат ижараси сифатида қаралиши мумкин эди.

Ижтимоий ижара фуқаролик ҳуқуқий муносабатларда ўзига хос аҳамиятга эга. Ҳада, хайр-эҳсон, мол-мулкдан текин

фойдаланиш, васийлик, ҳомийлик каби ижтимоий ижара ҳам кишилиқ жамиятида инсонларни бир-бирига нисбатан меҳр-мурувват, ўзаро ҳамкорлиги, бир-бирларини қўллаб-қувватлаши, жамиятдаги ўзига тўқ кишиларнинг муҳтож кишиларга ёрдамини ўзига хос тарзда намоён бўлишидир. Ижтимоий ижара ҳада, хайр-эҳсон, мол-мулкдан текин фойдаланиш каби фуқаролик ҳуқуқининг инсоф, адолат, оқилоналиқ, тамойилларига таянади.

Шу ўринда, М. Усмонованинг «Ўзбекистон миллий ҳуқуқи тизимининг асосий тамойилларидан бири — меҳр ва мурувват, инсонпарварлик тамойили ташкил қилади»¹, деган фикр-мулоҳазаларида жон бор, деб айтиш мумкин.

Шуни ишонч билан айтиш мумкинки, меҳр-мурувват, инсонпарварлик нормал фуқаролик иш муомаласида ўзига хос урф-одат, анъана, иш муомаласи одати сифатида доимий қўлланилади. Бинобарин, агар фуқаролик муносабатларида бирон кимса ғараз ниятларни кўзласа, фақат манфаатлари устуворлигини ўйласа ва битимлар, шартномаларга бу мустаҳкамлаб қўйилса, Фуқаролик кодексининг 113—128-моддалари нормаларига кўра, булар қонун талабларининг ахлоқ асосларига зид бўлгани ёки муайян шахсни асоратга солгани сабабли ҳақиқий эмас, деб топилиши мумкин. Ушбу нормалар ижтимоий ижара шартномаларига нисбатан ҳам тўла тааллуқли, деб айтиш мумкин. Аслини олганда, ижтимоий ижаранинг моҳиятида ҳам меҳр-мурувват ва инсонпарварлик туйғулари ётади.

Ижтимоий ижара ўз аҳамиятига кўра, жуда катта социал вазифаларни амалга оширади.

Биринчидан, ижтимоий ижара орқали мулкдорлар билан мулкдор бўлмаган шахслар ўртасида мол-мулкдан самарали фойдаланиш бўйича фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар тизимини алоҳида тартибига (фаолият юритади) амал қилинади.

Иккинчидан, кам таъминланган оилалар, муҳтож кишилар ижтимоий ижара орқали кам маблағ сарфлаган ҳолда ўз эҳтиёжларини қондириш имкониятига эга бўлади.

Учинчидан, ижтимоий ижара фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларида аҳоли муайян қатлами мулккий аҳволининг эҳтиёж даражасини ҳисобга олган ҳолда табақалаштирилган ҳуқуқий

¹ М. Усмонова. Ўзбекистон Республикасида ижтимоий ҳимояни ташкил этишнинг фуқаролик-ҳуқуқий муаммолари. Ю.ф.д.дисс. автореферати. Т., ТДЮИ, 2006, 38-бет.

тартибга солиш имконини таъминлайди ва ниҳоят, *тўртинчидан*, ижтимоий ижара ҳуқуқий тартибга солишдан ташқари, давлат ва жамиятга социал функцияларни самарали амалга оширишга кўмак берувчи вазифаларни бажаради.

Ижтимоий ижара ҳуқуқий муносабатларда ўзига хос ўринни эгаллайди. Агарда ижтимоий ижара мавжуд бўлмаганда, ижара ҳуқуқий муносабатлар тизими тўлақонли бир бутун бўлмас эди. Ижара ҳуқуқи муносабатларида тижорат ижараси ҳам, оддий ижара ҳам, ижтимоий ижара ҳам ўзаро уйғунлашишда яхлит тизимни ташкил этади. Уларнинг ҳар бири ижара субъектларининг эҳтиёж ва мақсадларига қараб, зарурат тақозосига қараб қўлланиши мумкин.

Ижтимоий ижара — бу тизимда инсонларни бозор стихиясидан сақлаш, муҳтож ва кам таъминланган субъектлар манфаатларини кўзлаш вазифалари билан ажралиб туради. Ижтимоий ижара шартномаси ижара шартномасининг бир тури ҳисобланади. Худди шу сабабли ҳам Фуқаролик кодексининг ижара умумий қоидалари тўғрисидаги нормалари унга ҳам тўлиқ тааллуқлидир.

Бинобарин, ижтимоий ижара шартномаси конструкциясида ўзига хосликлар ҳам мавжуд. Ушбу ўзига хосликлар тўғрисида қуйида сўз юритилади. Ижтимоий ижара моҳияти меҳмурувват, инсонпарварлик кўринишида бўлиши таъкидланган эди. Ушбу тамойиллар ҳадя, хайр-эҳсон, мол-мулкдан текин фойдаланиш каби фуқаролик ҳуқуқий шартномалар негизида ётади. Ушбу мажбуриятлар текин амалга оширилади. Тарафларнинг ўзаро муқобил манфаатларини қаноатлантириш рўй бермайди.

Ижтимоий ижара эса, текин эмас, балки ҳақ эвазига амалга оширилади. Бунда ижарага берувчи оладиган ижара ҳақи унинг миқдоридан қатъий назар, ижарага берилган мол-мулкни сақлаш, уни яхшилаш, шунингдек, қисман бўлса ҳам, ижарага берувчининг эҳтиёжларини қаноатлантиришга қаратилади. Демак, ижтимоий ижара ҳақ эвазига амалга оширилиши сабабли, ҳақсиз текин амалга ошириладиган фуқаролик-ҳуқуқий мажбуриятлар туркумига киритилиши мумкин эмас.

6.4. Ижтимоий ижаранинг қўлланиш соҳалари

Ижтимоий ижаранинг қўлланиш соҳалари ҳақида гапирганда, бу масаланинг ўзига хос хусусиятлари мавжуд эканлигини эътироф этиш лозим. Гап шундаки, ижтимоий ижара-

нинг қўлланиш соҳаси оддий ижара ва тижорат ижарасига нисбатан торроқ ҳисобланади. Гарчи, назорат жиҳатдан олганда, ўзгаларнинг мол-мулкидан ижара асосида фойдаланиш мумкин бўлган барча ҳолатларда ижтимоий ижарани қўллаш мумкин бўлса ҳам, аслини олганда, бозор муносабатлари тизими ижтимоий ижарани кенг қўллашга имкон бермайди.

Масалан, тадбиркорлик, тижорат муносабатларида ижтимоий ижарани кенг қўллаш амалда мукамал эмас, чунки у тадбиркорлик тижорат субъектларини имкониятдан маҳрум этади.

Ижтимоий ижара, энг аввало, давлат мол-мулкидан ижтимоий фойдали мақсадларда фойдаланишда кенг қўлланилади. Ижтимоий ижара давлат ижтимоий ҳимояси усуллари билан, деб айтиш мумкин. Чунки Д.Қ. Аҳмедов таъкидлаганидек, давлат ижтимоий ҳимоясини амалга ошириш усуллари, нафақат, маъмурий тақсимлаш, балки ёрдамга муҳтожларга давлат йўли билан кўмак етказишга қаратилган бошқача ҳаракатларда ҳам ўз ифодасини топади¹.

Гарчи, бозор муносабатлари шароити изчил ривожланиб бораётган, мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш давом этаётган, давлат мулкнинг ҳажми кескин қисқариб бораётган бўлса ҳам, барибир ҳозирча давлат энг йирик мулкдор ҳамда мулк ҳуқуқининг асосий субъекти мавқеида қолмоқда. Давлат ўз мол-мулкнинг бир қисмини ижара асосида фойдаланишга берапти. Уларнинг анчагина қисмини ижтимоий ижара ташкил этади. Агарда У. Орипжонов, Ш. Асьяновларнинг фикр-мулоҳазалари эътиборга олиниб, келгусида хўжалик юритиш ва оператив бошқариш каби ашёвий ҳуқуқлар ижарага алмаштирилса, у ҳолда уларнинг катта қисми социал ижара сифатида намоён бўлиши табиий.

Ижтимоий ижара, айниқса, республикамизнинг йирик шаҳарларида кенг қўлланилмоқда. Бинобарин, ижтимоий ижарани тартибга солиш ҳам кўпроқ маҳаллий давлат идоралари томонидан амалга ошириляпти. Масалан, Тошкент шаҳар ҳокимининг 1995 йил 2 январдаги 1-сонли қарори асосида Тошкент шаҳрида нотурар жой биноларидан фойдаланилганлиги учун ижара ҳақининг ягона минимал ставкалари белгиланиб қўйилган. Ундан кўринишича, алоқа корхоналари, жумладан,

¹ Д.Қ. Аҳмедов. Ўзбекистонда давлат ижтимоий ҳимояси: ҳуқуқий асослари ва такомиллаштириш муаммолари. Ю.ф.н.дисс. автореферати. Т., ТДЮИ, 2007, 21-бет.

почта бўлимлари, жамоат бирлашмалари, давлат дорихоналари, устахоналар, давлат спорт-соғломлаштириш комплекслари, Тошкент шаҳар ва туманлар бошқарув органлари аппарати, тўлиқ давлат бюджетдаги корхона, муассасалар текин фаолият юритади. Мактаб ва мактабгача таълим муассасалари ҳамда текин фаолият кўрсатадиган касалхоналар, поликлиникаларга нотурар жой бинолар ижтимоий ижара асосида фойдаланишга берилади.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 8-моддаси, 3-қисмида давлат уй-жой фондининг турлари белгилаб қўйилди. Унга кўра, давлат уй-жой фондига қуйидагилар кирди:

— маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди;

— давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди;

— маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек, хусусий муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб, уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқсиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси бўйича давлат уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномасига биноан, бир тараф — турар жойнинг мулкдори ёки ваколат берган шахс (ижарага берувчи) бошқа тараф (ижарага олувчи)га турар жойда яшаш учун уни ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олади. Ижара шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда фуқаролик қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа шартлар белгилаб қўйилади. Ижара шартномасида ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар кўрсатилган бўлиши керак. Шартномада ана шундай кўрсатмалар бўлмаган тақдирда, бундай шахсларни кўчириб киритиш фуқаролик қонун ҳужжатларида ва

Уй-жой кодексининг 51-моддасида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Муниципал, идоравий уй-жой фондининг ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги доимий яшаш учун яроқли бўлган алоҳида турар жой (уй, квартира) турар жойни ижарага бериш шартномаси объекти бўлади. Хонанинг бир қисми ёки битта умумий кириш жойи орқали бошқа хона билан боғланган хона (туташ хоналар), шунингдек, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак, хужра ва шу кабилар) ижара шартномасининг мустақил объекти бўла олмайди.

Кўп квартиралли уйдаги турар жойни ижарага олувчи шу турар жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, умумий фойдаланишдаги мол-мулкдан (турар жой ташқарисида ёки ичкарасида жойлашган ҳамда бир нечта турар жойларга хизмат кўрсатувчи кўтарилиш жойлари, зинапоярлар, лифтлар, томлар, чиқиндилар тўпланадиган хоналар, шунингдек, механик, электр, санитария-техника ва уйнинг бошқа муҳандислик қурилмалари, белгиланган доираларда дов-дарахтлар ва бошқа қулайликларга эга бўлган ер участкалари, шунингдек, кўп квартиралли уйлардаги кўчмас мулкнинг ягона комплексига хизмат кўрсатишга мўлжалланган бошқа объектлардан) белгиланган тартибда фойдаланиш ҳуқуқига эгадир.

Турар жойни ижарага бериш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ёки улар ваколат берган органлар билан турар жойни олаётган фуқаролар ўртасида ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади. Турар жойни ижарага бериш шартномасининг ёзма шаклда бўлишига риоя этмаслик шартноманинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Ижара шартномаси бўйича эгаллаб турилган турар жойга бўлган мулк ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши шартноманинг ўзгаришига ёки бекор бўлишига олиб келмайди. Бунда янги мулкдор илгари тузилган турар жойни ижарага бериш шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага беришнинг намунавий шартномаси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланган.

Ўзининг моҳиятига кўра, ушбу ижара ижтимоий ижара ҳисобланади. Чунки бунда турар жойни ижарага берувчи давлат ёхуд муниципал коммунал орган ушбу уй-жойдан фойда

олиш мақсадини кўзламаган ҳолда муҳтож, кам таъминланган оилаларга фойдаланиш учун топширади.

Бугунги кунда социал ижарани қўллаш доираси юқоридаги соҳаларда яққол намоён бўлмоқда. Аммо фикримизча, ижтимоий ижаранинг кўзга ташланмайдиган яширин турлари ҳам мавжуд. Гап бу ўринда хусусий секторда қўлланиладиган ижтимоий ижаралар тўғрисида кетмоқда. Давлат томонидан амалга ошириладиган социал ижарадан фарқли равишда, хусусий мулкдорлар ва нодавлат ташкилотлар томонидан қўлланилаётган ижтимоий ижаралар қонунчиликда аниқ белгилаб қўйилган. Бинобарин, уларни тузиш ёки тузмаслик ижарага берувчи хусусий мулкдор ёхуд нодавлат ташкилотнинг ўзига боғлиқ. Албатта, бунда социал ижарани тузишдан кўзланган асосий мақсад хусусий мулкдор учун ҳам, нодавлат ташкилот учун ҳам меҳр-мурувват ёрдамини амалга ошириш ҳисобланади.

Турмушда бадавлат хусусий тадбиркорни арзимаган ижара ҳақи асосида ўз мол-мулкининг бир қисмини (масалан, автомашина, квартира, дала ҳовли ва шу кабиларни) кам таъминланган муҳтож кишиларга фойдаланиш учун топшириб қўйиш ҳоллари учрайди. Бундай турдаги ижара оғзаки тузилади ва тарафлар томонидан тегишли шартларга риоя қилинган ҳолда амалга оширилади. Улар бўйича низолар ҳам камдан-кам келиб чиқади. Аммо ижтимоий ижара Фуқаролик кодексига ижаранинг алоҳида тури сифатида ажратиб кўрсатилмаганлиги унинг ҳуқуқий асослари заифлиги сабабли амалиётда бундай турдаги ижаралар деярли назар-эътибордан четда қолмоқда. Агарда ФКда ижтимоий ижара тўғрисида аниқ-равшан нормалар мустақамланиб қўйилса, у ҳолда ижтимоий ижаранинг ўзига хос хусусиятлари қамраб олинган ва амалиётда самарали қўлланилган бўлур эди.

Ижтимоий ижарани қўллаш доирасини кенгайтириш учун жуда катта имкониятлар мавжудлигини таъкидлаш лозим. Масалан, олий ўқув юртларида дарсликлар, компьютерлардан, лаборатория, ўқув анжомларидан талабалар ва бошқа шахслар фойдаланишида социал ижарани кенг қўллаш мақсадга мувофиқ бўлур эди. Бугунги кунда бу соҳада, асосан, мол-мулкдан текин фойдаланиш шартномаси қўлланилмоқда. Аммо текинлик баъзан мол-мулкдан фойдаланувчи масъулиятининг пассивлигига олиб келади. Ҳақ эвазига фойдаланиш эса, энг аввало, мол-мулкни яхшилаш учун қайта тиклаш имкониятларини вужудга келтирилганлиги сабабли ўзига хос қулайликларга эга. Бу ўринда эътироз ҳам туғилиши мумкин. Олий ўқув юрти-

даги талабаларнинг ярмида кўпи тўлов-шартнома асосида таълим олаёпти. Демак, тўлов контракти асосида таълим олаётган талабалар учун дарсликлар, ўқув жиҳозлари ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча фойдаланишга бериш, яъни ижаранинг айнан ўзидир, ҳатто шундай бўлган тақдирда ҳам, бу ҳолат норматив ҳужжатларда ва шартномада аниқ-равшан ўз ифодасини топиши шарт.

Талаба ва ўқувчилар томонидан дарсликлар, ўқув жиҳозларини ижтимоий ижарага олиш тартибини кам таъминланган ва кўп фарзандли оилаларга татбиқ этиш мақсадга мувофиқ эмас. Ҳозирги вақтда Ўзбекистонда яшовчиларнинг деярли ярмини ўрта қатлам аҳоли ташкил этади.

Булар минимал ёки рамзий миқдорларда белгиланадиган ижара ҳақини тўлаш имкониятларига эгадир. Бундай ижарадан тушган маблағ икки йўналиш бўйича ажратилиши лозим. Уларнинг бир қисми мактаб ва олий ўқув юртларида қолдирилиб, улар дарсликлар, жиҳозларни сотиб олиш, таъмирлашга сарфланади. Иккинчи қисми эса, марказлаштирилган жамғармаларга тўпланиб, улардан янги дарсликлар ёзиш ва уларни чоп этишда фойдаланиш ўринли бўлур эди.

Илмий тадқиқотларни амалга ошириш соҳасида ҳам ижтимоий ижарани қўллаш имкониятлари мавжуд. Фанлар академиясига қарашли илмий-тадқиқот муассасаларида ва шунингдек, бошқа давлат идораларида, лабораториялар, илмий қурилмалар, бино-иншоотлар мавжуд. Уларни ҳам илмий-тадқиқот гуруҳларига ижтимоий ижара асосида бериш тартибини жорий этиш лозим. Ушбу тартибнинг жорий этилиши илмий қурилма-ускуналар ва лабораториялардан самарали ҳамда унумли фойдаланилган бўлур эди.

Умуман олганда, ижтимоий ижарани кенг қўллаш имкониятлари мавжуд. Аммо уларни рўёбга чиқмаётганлигининг асосий сабаби ижтимоий ижаранинг ҳуқуқий асослари етарли эмаслиги билан асосланади. Ижтимоий ижара қонунларда етарли даражада мустаҳкамлаб қўйилган бўлсагина, амалиётда қўлланиши мумкин бўлади.

6.5. Ижтимоий ижарада ижара ҳақи ва субъектлар мажбуриятларининг ўзига хос хусусиятлари

Ижтимоий ижаранинг моҳияти нимадан иборат? Ижтимоий ижара бўйича ҳуқуқий муносабатлар мазмуни бошқа ижара турлари бўйича вужудга келган ҳуқуқий муносабатлар

мазмуни нимаси билан фарқ қилади, деган савол пайдо бўлади. Ижтимоий ижаранинг бошқа ижара турларидан фарқи биринчи галда, ижара ҳақи миқдоридан ижарага берувчининг мақсадида ва ижарачи зиммасига юклатилган мажбуриятларнинг муътадил юмшоқ эканлигида намоён бўлади.

Ижтимоий ижарада ижара ҳақи тижорат ижараси ёхуд оддий ижарага нисбатан кескин даражада паст миқдорда белгиланади. Ижтимоий ижара ҳақини белгилашда, мулкдор кўпроқ меҳр-мурувват туйғуларидан келиб чиқиб, ижарачи фойдасини кўзлайди ва унинг учун маъқул бўлган ижара ҳақини белгилайди. Давлат мулки социал ижара бўйича ижарага берилган кўп ҳолларда, ижара ҳақи ставкалари ваколати давлат идоралари томонидан белгилаб қўйилади. Бу мулкдор ижарачи субъектнинг мулквий ҳолатига қараб, турлича бўлиши мумкин. Масалан, Тошкент шаҳар ҳокимининг 1995 йил 2 январдаги «Тошкент шаҳрида нотураар жой бинолар ижара ҳақининг ягона минимал ставкалари тўғрисида»ги 1-қарори 1-иловасида тижорат ташкилотлари учун 1 м² учун 300 сўм қилиб белгилаган ҳолда алоқа, почта бўлимлари, жамоат бирлашмалари аппарати идоралари учун 50 сўм, давлат дорихоналари, давлат соғломлаштириш комплекслари учун ҳам 50 сўм қилиб белгилаган. Ўзбекистон Республикаси бошқарув органлари, Тошкент шаҳар, туман ҳокимияти аппарати учун 15 сўм миқдорда, тўлиқ давлат бюджети таъминотида бўлган ташкилотлар учун ҳам 15 сўм, текин ўқитадиган мактаб ва таълим муассасалари учун ҳам 15 сўм, текин хизмат кўрсатадиган мусиқа клублари, тўгараклар, касалхона ва поликлиникалар ҳамда уларга тенглаштирилган муассасалар (ҳақ эвазига хизмат қиладиганлардан ташқарилари)га 10 сўм қилиб белгиланган.

Юқоридан кўриниб турибдики, тижорат ижараси ҳақига нисбатан социал ижаранинг энг юқори ставкаси олти баравар қилиб белгиланган, тижорат ижараси билан социал ижаранинг ўртасидаги умумий фарқ 30 бараварни ташкил этади. Бинобарин, бундан асло тижорат ижара ставкаси билан социал ижараси ставкаси ўртасида қатъий пропорция бўлиши лозим, деган умумлашма хулоса чиқарилмаслик керак. Асосий мезон сифатида ушбу ҳолатда мол-мулкнинг амортизация қиймати, ижара муддати ва ижара ҳақи ўртасидаги мутаносиблик ҳисобланади. Бошқача айтганда, ижара муддати давомида тўланган ижара ҳақи суммаси ижарага берилган ижара мол-мулкни амортизация қийматидан ижара ҳақи суммаси ортиқ

бўлмаслиги шарт. Акс ҳолда, ижарага берувчи фойда кўриши мумкин, бу эса социал ижаранинг моҳиятига зиддир.

Амалиётда баъзи ҳолларда социал ижарада рамзий (символическая арендная плата) ижара ҳақи белгиланиш ҳоллари учрайди. Рамзий ижара ҳақида ижарачи ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланганлиги учун жуда ҳам кам, арзимаган миқдорда ҳақ тўлайди. Одатда, рамзий ижара ҳақи кўпроқ хусусий секторда белгиланиши мумкин. Ривожланган мамлакатларда, хусусан, АҚШ, Англия, Германия, Францияда, шунингдек, аҳолининг турмуш даражаси юқори бўлган Бирлашган Араб Амирлиги, Кувайт, Қатар, Саудия Арабистонида меҳр-муруват, хайрия мақсадларида мол-мулк, турар жойлар муҳтожларга ижарага берилганда рамзий ижара ҳақини қўллаш одат тусига кирган.

Албатта, рамзий ижара ҳақини хусусий секторда қўллаганда турли хил суиистеъмолликлар ва ҳуқуқбузарликлар рўй беришини истисно этиб бўлмайди. Масалан, айрим нопок мулк эгалари солиқдан ва бошқа тўловлардан қочиш мақсадида сохта ижара шартномалари тузиши мумкин ва бунда рамзий ижара ҳақларни белгилаш мумкин. Уларнинг асл нияти маълум бўлиб қолганда, Фуқаролик кодексининг 124-моддасида белгиланган қалбаки ва кўзбўямачилик учун тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги тўғрисидаги нормалар қўлланиши мумкин.

Бинобарин, социал ижарада рамзий ижара ҳақи ёки ижарага берувчини фойда кўришга имкон бермайдиган бошқа ижара ҳақи бўлиши мумкин. Агар ижара ҳақининг жами миқдори ижарага берилган мол-мулк миқдоридан ортиб кетмаса, ижарага берувчи фойда кўрмаслиги ўз-ўзидан равшан. Бу ўринда ижарага берилаётган мол-мулк баланс қиймати (қолдиқ қиймати) ёки бозор қиймати асосида қўлланиши мумкинми, саволи туғилади. Ушбу саволга бир хил жавоб бериш мураккаб, фикримизча, давлат тасарруфидаги мол-мулклар учун уларнинг баланс қиймати миқдорида, хусусий сектордаги мол-мулк учун бозор қиймати миқдорида белгилаш мақсадга мувофиқ бўлур эди.

Социал ижара шартномасининг ўзига хос хусусиятлари унда иштирок этувчи субъектлар ҳуқуқий ҳолатида ҳам, мулкий ҳолатида ҳам ўзига хос тарзда намоён бўлади. Муайян ҳолатларда субъектнинг ҳуқуқий мақоми унинг ижтимоий ижара шартномасида ижарага берувчи тараф сифатида қатнашишини, ижарага бериш мажбуриятини вужудга келишини тақозо қилади. Масалан, Ўзбекистон Республикасида давлатнинг со-

циал ижарада ижарага берувчи субъект сифатида иштирок этиши Ўзбекистон Республикаси Конституциясида, Уй-жой кодексига, «Маҳаллий давлат ҳокимияти бошқарув органлари тўғрисида»ги Қонунда мустаҳкамлаб қўйилган.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясида давлат социал ижтимоий ижараси тўғрисида шундай дейилган: «Республика фуқароларининг муносиб ҳаёт кечиришларини таъминлашга интилиб, давлат ўз фаолиятини инсон ва жамият фаровонлигини кўзлаб, ижтимоий адолат ва қонунийлик принципларини амалга оширади»¹.

Бинобарин, давлат жуда катта кўчмас мулклар мажмуи мулкдори сифатида социал ижарада ижарага берувчи сифатида қатнашмаслиги мумкин эмас, акс ҳолда, давлат ҳокимияти вакиллик органлари жамоат бирлашмалари, касалхоналар ва шу кабилар фақат бинолар ижараси учун жуда катта маблағлар сарф қилишга мажбур бўлади, бу эса давлат бюджетига ортиқча юк бўлиб тушади. Шунингдек, жамоат бирлашмалари фаолиятини ҳам қийинлаштиради.

Давлатдан ташқари муайян ҳолатларда хайрия ташкилотлари ҳам ўз таъсис ҳужжатларида назарда тутилган бўлса, социал ижара билан шуғулланишга мажбур бўлади. Масалан, айрим чет эл хайрия ташкилотлари Ўзбекистондаги тиббий муассасаларга, кам таъминланган, ногирон ва ёлғиз қарияларга текин хизмат кўрсатиш шарти билан ноёб тиббий ускуналарни ижтимоий ижарага бериш ҳолатлари учрайди.

Ижтимоий ижарада ижарага берувчи қуйидаги асосий мақсадни кўзлайди: кам таъминланган оилалар нотижорат ташкилотларни муайян мол-мулкка бўлган эҳтиёжини қаноатлантириш ва социал ижарада фойда олишни кўзламайди. Афсуски, ижара тўғрисидаги амалдаги қонунлар ижарага берувчининг ушбу мақсадини ижара шартномасида ўз ифодасини топишни назарда тутмайди. Фикримизча, ФКга социал ижара тўғрисида махсус нормалар киритиб, ушбу камчилик бартараф этилиши лозим.

Социал ижарада ижарачи тарафида молиявий имкониятлари чегараланган ёхуд мулккий жиҳатдан заиф бўлган субъектлар қатнашади. Масалан, Уй-жой кодексининг 40-моддаси, 1-қисмида аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож

¹ Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. Т., «Ўзбекистон», 2003, 3—5-бет.

ва турар жой олиш учун ҳисобда турган ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган фуқаролар эгадирлар. Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Ушбу модданинг биринчи қисмида кўрсатилган фуқаролар аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан бир марта турар жой олишга ҳақлидир.

Ижтимоий ижаранинг ўзига хос хусусиятлари унинг бошқа шартларида ҳам ўз ифодасини топиши лозим. Жумладан, ижарага бериш шартлари ва ижарага берилган мол-мулкнинг шикастланиши ёки нобуд бўлиши ижарачининг жавобгарлигига нисбатан юмшоқ, мўътадил характерга эга. Бу ҳолат айтиқса, ижтимоий ижарани хусусий секторда қўлланиш ҳолларида рўй беради. Кўпроқ бунда ижарачи томонидан ижарага берилган мол-мулк шикастланган ёки нобуд бўлган тақдирда ижарага берувчи етказилган зарарни ундириш тўғрисидаги масала деярли қўйилмайди. Бунда ижарага берувчи кўпроқ меҳрмурувват, инсонпарварлик тамойилларидан келиб чиқишини кўрсатади.

Давлат социал ижара шартномасида қатнашганда, ижара шартларини юмшоқлиги ёки мўътадиллиги нисбатан кўрсатилмайди. Бунда ФКнинг ижара тўғрисидаги умумий нормалари амал қилади. Фикримизча, бу унчалик тўғри эмас. Бизнингча, ФКнинг такомиллаштирилишида социал ижара бўйича қуйидаги нормаларни унда акс эттириш мумкин:

- *биринчидан*, ижарачи томонидан ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланишда мол-мулкка унча катта бўлмаган зарар шикаст етказилганда, зарарни ундириш масаласининг бўлмаслиги;

- *иккинчидан*, ижарага берилган мол-мулк нобуд бўлганда, ижарачи томонидан реал зарарнинг қопланиши;

- *учинчидан*, форс-мажор ҳолатларида, яъни енгиб бўлмайдиган куч фавқулодда ҳолатларда ижарага берилган мол-мулк нобуд бўлганда ёки зарар кўрилганда, ижарачи зарарни тўлашдан озод қилиниши лозим.

Айни пайтда социал ижара шартномасининг бекор бўлиши ёки янгилаш асосларида ҳам ўзига хосликлар мавжуд бўлиши лозим. Жумладан, социал ижара асосида турар жойда истиқомат қилувчи кам таъминланган оила тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиб, бойиб кетиши ва хусусий турар жойни

сотиб олиши ёхуд нотижорат ташкилотга айланиши, аҳолига текин хизмат кўрсатувчи соғломлаштириш мажмуининг ҳақ эвазига хизмат кўрсатишга ўтиши улар билан тузилган социал ижара шартномасини бекор бўлишига асос бўлиши мумкин. Фуқаролик қонунларида бу ҳолат социал ижара бўйича мол-мулк ижарачиси бундай турдаги шартномада ижарачи бўлиш ҳуқуқини берадиган ҳолатдан маҳрум бўлиши у билан тузилган шартномани бекор қилишга асос бўлади.

Одатда, умумий ҳолида бўйича ижара шартномасини янгилашда ижарачи имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади. Социал ижара шартномасида ушбу нормани ҳеч қандай истисносиз қўллаш қай даражада ўринли, саволи туғилади.

Социал ижарада ижарага берувчи ижарага беришда жисмоний шахсларнинг муҳтожлиги, кам таъминланганлиги ҳолати ва юридик шахсларни нотижорат субъект эканлиги ва ижтимоий фаолият билан шуғулланиши ҳисобга олинади. Бинобарин, агарда ижара шартномасини янгилашда ижарага берувчига ижара шартномаси тузиш билан аввалги ижарачи билан бирга ундан кўра, муҳтожроқ жисмоний шахс ёхуд нотижорат ташкилотлар мурожат қилган ҳолларда аввалги ижарачига имтиёз бериш тўғри бўлмаган бўлур эди. Аммо бу ҳолат ижара муносабатларининг барқарорлигига ҳам салбий таъсир этиши мумкин ва айти пайтда аввалги ижарачи учун ҳам ўзига хос муаммоларни ҳам келтириб чиқаради.

Юқоридаги ҳолатларни ҳисобга олган ҳолда қонун чиқарувчи ушбу вазият бўйича оқилона ва одилона ечимларни ўзида мужассамлаштирувчи нормаларни ишлаб чиқиш ва қабул қилиш мақсадга мувофиқ бўлур эди.

Умуман олганда, социал ижарани ҳуқуқий асослари ниҳоятда заиф эканлиги юқорида таъкидланган эди. Социал ижара ижаранинг алоҳида тури сифатида мавжуд бўлар экан, унинг фуқаролик ҳуқуқий асослари етарли даражада ўз негизига эга бўлмоғи лозим. Шу муносабат билан социал ижара тўғрисидаги нормалар алоҳида қонунда мужассамлашган ёки бошқа қонунларга сочиб юбориши тўғрисидаги масала кўтарилиши табиий. Ҳозирча социал ижара кўпроқ норматив ҳужжатларда сочилган ҳолатда мавжуд. ФК ижара тўғрисидаги нормаларни муайян тизимга солган ҳолда акс эттирувчи манба эканлигини унутмаслигимиз лозим.

Демак, социал ижара тўғрисида алоҳида қонун қабул қилингандан кўра, уни ФКда алоҳида боб сифатида назарда тутиш ўринли бўлур эди. Жумладан, ФКда социал ижара ту-

шунчаси, мақсади, қўлланиш соҳалари, ижарачининг ўзига хос хусусиятлари, ижара шартлари, тарафларнинг шартнома бўйича шартларни бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун жавобгарлик асослари, шартномани тузиш, ўзгартириш, бекор бўлиш асослари ва тартиби бўйича нормалар ўз ифодасини топиши лозим.

Социал ижаранинг алоҳида турларига келганда эса, давлат биноларини социал асосда ижарага бериш бўйича алоҳида қонун қабул қилиш вақти етди, деб ҳисоблаймиз. Бундай қонуннинг мавжудлиги ушбу соҳада ҳар хил суиистеъмолликнинг олдини олган ва ижтимоий ижара бўйича ижарачиларнинг ҳуқуқларини ўзига хос тарзда кафолатлаган бўлуради.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Тадбиркорлик фаолияти нимани англатади?
2. Ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкка нисбатан ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилиги билан хўжалик ширкатлари ва жамиятлари устав фонди (капитали)га ҳисса сифатида ёки ишлаб чиқариш кооперативига пай бадали сифатида топширишга ҳақлими?
3. Тижорат ижарасининг ўзига хос хусусиятлари нимада?
4. Ижтимоий ижаранинг моҳияти, аҳамияти, ижара муносабатларида тутган ўрни ҳақида гапириб беринг.
5. Ижтимоий ижара ўз аҳамиятига кўра, қандай ижтимоий вазифаларни амалга оширади?
6. Ижтимоий ижара қайси соҳаларда кенг қўлланилмоқда?
7. Ижтимоий ижарада ижара ҳақи қандай тартибга солинади?
8. Ижтимоий ижара субъектлари бўлиб, кимлар ҳисобланади?
9. Ижтимоий ижаранинг тижорат ижарасидан ёки оддий ижарадан фарқи нимада?
10. Ижтимоий ижаранинг ўзига хос хусусиятлари нималарда намоён бўлади?
11. Ижтимоий ижарада ижарага берувчининг мақсади нима?

VII боб. ПРОКАТ ШАРТНОМАСИ

7.1. Прокат шартномаси тушунчаси, ҳуқуқий белгилари ва ўзига хос хусусиятлари

Аҳолига хизмат кўрсатиш юзасидан тузиладиган шартномалардан бири прокат шартномасидир. Прокат шартномасининг таърифи Фуқаролик кодексининг 558-моддаси, биринчи қисмида берилган бўлиб, унга кўра, прокат шартномаси бўйича доимий тадбиркорлик фаолияти сифатида мол-мулкни ижарага берувчи ҳақ эвазига ижарага олувчига вақтинчалик эгалик қилиш ва фойдаланиш учун кўчар мол-мулкни топшириш мажбуриятини олади.

Ушбу таърифдан прокат шартномасининг қуйидаги ҳуқуқий белгиларни кўрсатиб ўтиш мумкин:

- *биринчидан*, прокат шартномаси икки томонлама шартномалар туркумига киради. Чунки шартнома тарафларининг (ижарага берувчи ва ижарага олувчиларнинг) ҳар иккисида ҳам тегишли ҳуқуқ ва мажбуриятлар мавжуд;

- *иккинчидан*, шартнома ҳар доим ҳақ бараварига тузилади. Бунда мол-мулкни ижарага берувчи ҳақ эвазига ижарага олувчига вақтинчалик эгалик қилиш ва фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади;

- *учинчидан*, шартнома консенсуал характерга эга. Шартнома юзасидан тарафлар ўртасида ҳуқуқ ва мажбуриятлар ўзаро келишувга эришилган пайтдан бошлаб, вужудга келади.

Прокат шартномасининг қуйидаги ўзига хос жиҳатлари мавжуд:

- *биринчидан*, прокат шартномасида мулк ҳуқуқининг икки элементи, яъни эгалик қилиш ва фойдаланишгина ижарага берувчидан ижарага олувчига вақтинча ўтади ва муайян муддатдан сўнг ижарага олинган мол-мулк ўз эгасига қайтариб берилади;

- *иккинчидан*, прокат шартномасининг предметини кўчар мол-мулклар ташкил этади. Хусусий аломатлари билан белгиланган ва истеъмол қилинмайдиган ҳар хил ашёлар прокат шартномасининг предмети бўла олади. Буларга, масалан, спорт

инвентарлари, мусиқа асбоблари, машиналар, уй-рўзгор буюмлари, турли хилдаги техника воситалари, қисқаси, бир марта фойдаланиш билан ўзининг дастлабки қийматини йўқотмайдиган ҳамда истеъмол қилинмайдиган кўчириш мумкин бўлган мулклар ҳисобланади;

- *учинчидан*, ижарага берувчи бўлиб, махсус субъект доимий тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиб келаётган прокатчи иштирок этади;

- *тўртинчидан*, прокат шартномаси бўйича топширилган мол-мулкдан, агар шартномада бошқача тартиб белгиланмаган бўлса ёки у мажбурият моҳиятидан келиб чиқмаса, истеъмол мақсадларида фойдаланилади.

Фуқаролик кодексининг 558-моддаси 2-қисмида назарда тутилган ушбу қоида билан Фуқаролик кодексининг 89-моддаси қоидаларини солиштирадиган бўлсак, прокат шартномасида назарда тутилган қоида гўёки, нотўғридек кўриниши мумкин. Чунки истеъмол қилинадиган ашёларга қуйидагича таъриф берилган. Жумладан, бир қарра фойдаланиш натижасида йўқолиб кетадиган ёки дастлабки ҳолатида мавжуд бўлмай қоладиган ашёлар (хом ашё, ёқилғи, озиқ-овқат маҳсулотлари ва шу кабилар) истеъмол қилинадиган ашёлар ҳисобланади. Ушбу таърифда назарда тутилган ашёларни эса ҳеч ҳам прокат шартномаси асосида бошқа шахсга бериб бўлмайди. Масалан, 10 кг гўшт ёки шунча миқдордаги картошка. Шунингдек, прокат шартномасида ижарага берувчи ижарага олувчига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учунгина бериш мажбуриятини олган холос, мулкни тасарруф этиш ҳуқуқини эса ўз зиммасида сақлаб қолади.

Агар истеъмол қилинадиган ашёлар прокат шартномаси билан ижарага олувчига берилган бўлса (масалан, гўшт ёки сут маҳсулотлари), ижарага олувчи бу маҳсулотларни, албатта, тасарруф этиб юбориши муқаррар. Бу ерда қонун чиқарувчи прокат шартномасида мол-мулкдан истеъмол мақсадларида фойдаланилади деганда, инсоннинг озиқланиши ва ҳаёт кечириши учун керак бўладиган озиқ-овқат маҳсулотларини истеъмол қилинишни эмас, балки, озиқланиш (ейиш, қорнини тўйдириш) учун истеъмол қилмаса-да, лекин ўзининг бошқа ҳаётий эҳтиёжини қондириш (кўришга, эшитишга, кийишга ва бошқ.) учун зарур бўлган мол-мулкларни назарда тутган. Масалан, телевизордан истеъмол мақсадларида фойдаланиш деганда, ижарага олувчи ўзининг жаҳонда содир бўлаётган янгиликлардан хабардор бўлишга қаратилган истеъмолини назарда тутиш мумкин;

• *бешинчидан*, прокат шартномаси оммавий шартномалар гуруҳига киради (ФКнинг 558-моддаси 3-қисми). Прокат шартномаси уни тузишни хоҳловчи барча шахслар билан тузилади. У ҳаммага хизмат кўрсатишга қаратилганлиги учун ҳам оммавий шартномалар гуруҳига мансубдир. Шунингдек, прокат шартномасининг шартлари ва ижара ҳақи ҳамма истеъмолчилар учун бир хил қилиб белгиланади. Прокат шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчи талаб қилаётган мол-мулкни ижарага беришга имконияти бўла туриб, прокат шартномасини тузишдан бош тортишга йўл қўйилмайди;

• *олтинчидан*, мулк ижараси шартномасини номуайян муддатга қайтадан тузиш ва ижарага олувчининг мулк ижараси шартномасини қайтадан тузишга имтиёзли ҳуқуқи ҳақидаги қоидалар прокат шартномасига нисбатан қўлланмайди;

• *еттинчидан*, прокат шартномаси бўйича ижарага олувчига топширилган мол-мулкни иккиламчи ижарага беришга, ижарага олувчи прокат шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишига, бу мол-мулкнинг бепул фойдаланиш учун бериб қўйилишига, ижарага олувчининг ҳуқуқларини гаровга қўйишга ҳамда уларни хўжалик ширкатлари ва жамиятларининг устав фондига (капиталига) ҳисса тариқасида, ишлаб чиқариш кооперативларига пай бадаллари тариқасида қўшишга йўл қўйилмайди.

Прокат шартномасининг шакли. Прокат шартномаси ёзма шаклда тузилади (ФКнинг 558-моддаси 3-қисми). Прокат шартномасининг шакли тўғрисидаги қоида императив характерга эга бўлиб, агар тарафлар ушбу қоидага амал қилмай прокат шартномасини тузган бўлишса, прокат шартномаси тузилган пайтдан бошлаб ҳақиқий ҳисобланмайди.

Прокат шартномасининг муддати Фуқаролик кодексининг 559-моддасида белгилаб берилган. Унда кўра, прокат шартномаси бир йилгача муддатга тузилади. Мулк ижараси шартномасини номуайян муддатга қайтадан тузиш ва ижарага олувчининг мулк ижараси шартномасини қайтадан тузишга имтиёзли ҳуқуқи ҳақидаги қоидалар прокат шартномасига нисбатан қўлланмайди.

Прокат шартномасида баҳо. Прокат шартномаси бўйича мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақи вақти-вақти билан ёки бир йўла тўланадиган қатъий суммадаги тўловлар шаклида белгиланади (ФКнинг 562-моддаси 1-қисми). Ушбу қоидадан кўриниб турибдики, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланганлиги учунгина ҳақ тўлайди. Шартномада ҳақ тўлашнинг икки тури назарда тутилган:

1. Вақти-вақти билан тўланадиган пул суммаси шаклида;
2. Бир йўла тўланадиган қатъий суммадаги тўлов шаклида.

Ижарага олувчи мол-мулкни муддатидан олдин қайтарган тақдирда, ижарага берувчи унга мол-мулкдан фойдаланганлик учун олинган ҳақдан тегишли қисмини мол-мулк амалда қайтарилган куннинг эртасидан бошлаб ҳисоблаган ҳолда қайтаради.

Мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақи бўйича ижарага олувчининг қарзлари нотариуснинг ижро устхати асосида сўзсиз ундириб олинади (ФКнинг 562-моддаси).

7.2. Прокат шартномасининг тарафлари, уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Прокат шартномасида икки тараф, яъни ижарага берувчи ва ижарага олувчи иштирок этади.

Ижарага берувчи тараф сифатида доимий тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиб келаётган (прокатчи) шахс иштирок этади, яъни кишилар эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган муайян кўчар мол-мулкларни ижарага бериш ва бунинг натижасида даромад олиш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти амалга ошириб келаётган (якка тадбиркор ёки тижоратчи юридик шахс) шахс.

Прокат шартномасида ҳамма ҳам ижарага берувчи сифатида қатнаша олмайди. Фақат ўзининг фаолият мақсади прокат билан боғлиқ бўлган тадбиркорликни амалга ошириётган шахсларгина ижарага берувчи бўлиши мумкин. Ушбу ҳолат прокат шартномасининг субъекти таркибига кўра, бошқа шартномалардан фарқловчи муҳим хусусиятдир.

Ижарага олувчи сифатида эса, шартнома натижасида олинаётган мол-мулкни ўзининг шахсий истеъмол (фойда олишни кўзламайдиган) мақсадларида фойдаланувчи шахслар иштирок этадилар.

Прокат шартномасида ижарага берувчининг қуйидаги ҳуқуқ ва мажбуриятлари мавжуд:

— ижарачига мол-мулкни топшириш ижарага берувчининг зиммасида бўлиб, прокат шартномасини тузган ижарага берувчи ижарага топширилаётган мол-мулкнинг созлигини ижарага олувчи иштирокида текшириши, шунингдек, уни мол-мулкдан фойдаланиш қоидалари билан таништириши ёки унга бу мол-мулкдан фойдаланиш ҳақидаги ёзма қўлланмани бериши шарт (ФКнинг 560-моддаси);

— ижарага берувчи прокатга олинган ашё прокатга олувчининг айби билан боғлиқ бўлмаган ҳолда бузилиб қолса, бу тўғрида хабардор бўлган кундан эътиборан, тезлик билан бошқасига алмаштириб бериши мумкин;

— шартнома бўйича ижарага топширилган мол-мулкни капитал ва жорий таъмирлаш ижарага берувчининг бурчидир (ФКнинг 563-моддаси);

— агар ижарага олувчи мол-мулкни муддатидан олдин қайтарса, ижарага берувчи унга мол-мулкдан фойдаланганлик учун олинган ҳақдан тегишли қисмини қайтаришга мажбур. Бу ҳақда Фуқаролик кодексининг 562-моддаси, иккинчи қисмида қуйидагича қоида назарда тутилган: «Ижарага олувчи мол-мулкни муддатидан олдин қайтарган тақдирда ижарага берувчи унга мол-мулкдан фойдаланганлик учун олинган ҳақдан тегишли қисмини мол-мулк амалда қайтарилган куннинг эртасидан бошлаб ҳисоблаган ҳолда қайтаради»;

— агар ижарага олувчи ашёдан ногўри фойдаланаётган ёки шартнома шартларини бошқача тарзда бузаётган бўлса, ижарага берувчи ашёни муддатидан олдин қайтариб беришни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари қуйидагилардан иборат:

— ижарага олинган мол-мулкнинг ҳақини белгиланган муддатларда тўлаб бориш;

— ижарага олинган мол-мулкдан унинг мақсади ва вазифаларига мувофиқ равишда фойдаланиш;

— шартнома муддати тугаши билан ижарага олинган прокат предметини ижарага берувчига ўз вақтида қайтариб бериш;

— агар ижарага топширилган мол-мулкдаги камчиликлар ижарага олувчи томонидан мол-мулкдан фойдаланиш ва уни сақлаш қоидаларининг бузилиши натижасида вужудга келган бўлса, ижарага олувчи ижарага берувчига мол-мулкни таъмирлаш ва транспортда ташиш харажатларини тўлаш ва бошқалар.

Ижарага олувчи ўзига топширилган мол-мулкни иккиламчи ижарага беришга, ижарага олувчи прокат шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишига, бу мол-мулкнинг бепул фойдаланиш учун бериб қўйилишига, ижарага олувчининг ҳуқуқларини гаровга қўйишга ва уларни хўжалик ширкатлари ва жамиятларининг устав фондига (капиталига) ҳисса тариқасида, ишлаб чиқа-

риш кооперативларига пай бадаллари тариқасида қўшишга ҳақли эмас (ФКнинг 563-моддаси 2-қисми).

Шартномага мувофиқ, фуқаро ашёни олиши учун прокатга берувчига ўзининг паспортини ёки паспорт ўрнига ўтадиган бошқа ҳужжатларини, агар шундай ҳужжатни ижарачи талаб этса, фақат кўрсатиши мумкин.

Автомашина, мотоцикл ёки мопед прокатга олинганида, фуқаро бу техникани бошқара олиш ҳуқуқи борлиги тўғрисидаги гувоҳномасини ҳам кўрсатиши лозим.

7.3. Тарафларнинг жавобгарлиги ва шартноманинг бекор бўлиши

Прокат шартномасига кўра, ўз зиммасидаги бурчларни бажармаганлик учун томонларга мулкый жавобгарлик юклатилади. Жумладан, прокат олувчининг ихтиёрида бўлган мол-мулк унинг айбисиз зарарланса, унинг камчилиги таъмирлаш жараёнида аниқланса, шу мулкни таъмирлаш билан боғлиқ барча харажатлар ижарага берувчи зиммасида бўлади. Агар прокатга олинган ашё ижарачининг айби билан яроқсиз ҳолга келса, у худди шундай нарсани қайтаришга ёки унинг қийматини тўлашга мажбурдир. Прокатга олинган ашёнинг айрим қисмлари қайтарилмаса, ижарага олувчи бундай қисмларнинг қийматини тўлиқ миқдорда тўлайди.

Агар чинни, биллур ёки шунга ўхшаш идишлар синган, алмаштирилган, йўқотилган бўлса, бу ҳақда мулк эгаси даълолатнома тузиб, уни ижарага олувчига тақдим этади. Ижарага олувчи худди шу турдаги буюмни прокат пунктига тезлик билан келтириб топшириши шарт. Агар келишилган муддат ичида янгиси олиб келиб топширилмаса, синган идишларнинг чакана қиймати ундирилади. Агар ижарага олувчи ана шу буюмларнинг синиб қолганини прокат пунктига тақдим этмаса, унинг қиймати уч барабар миқдорда ундириб олинади (Маиший прокат қоидаларининг 18-банди).

Прокат шартномаси томонларнинг хоҳиши билан муддатидан олдин ҳам бекор қилиниши мумкин. Шартнома ижарага берувчи талаби билан муддатидан аввал фақат қуйидаги ҳолларда, яъни ижарага олинган мулкдан шартномага ёки белгиланган мақсадга мувофиқ фойдаланилмаса, ижарага олувчи қасддан ёки бепарволиги орқасида мулкни ёмонлаштиради, ижара ҳақини тўлаш муддати ўтганидан сўнг бир ой давомида тўламаса, шартномани бекор қилиши мумкин.

Ижарага олувчи шартномани муддатидан аввал бекор қилса, ижарага берувчи ижара ҳақининг тегишли қисмини қайтаришга мажбур.

Агар ижарага топширилган мол-мулкдаги камчиликлар ижарага олувчи томонидан мол-мулкдан фойдаланиш ва уни сақлаш қоидаларининг бузилиши натижасида вужудга келган бўлса, ижарага олувчи ижарага берувчига мол-мулкни таъмирлаш ва транспортда ташиш харажатларини тўлайди (ФКнинг 561-моддаси).



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Прокат шартномаси тушунчасини баён этинг.
2. Прокат шартномасининг ҳуқуқий белгиларини айтиб беринг.
3. Прокат шартномасининг ўзига хос хусусиятлари нималардан иборат?
4. Прокат шартномасининг тарафларини санаб ўтинг.
5. Прокат шартномасининг шакли қандай бўлади?
6. Прокат шартномасининг муддати қандай белгиланади?
7. Прокат шартномасида баҳо қандай белгиланади?
8. Прокат шартномасида ижарага берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари қандай?
9. Прокат шартномасида ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари қандай?
10. Прокат шартномасида тарафларнинг жавобгарлиги нимадан иборат?
11. Прокат шартномасининг бекор бўлиши нимага боғлиқ?

VIII боб. **ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ**

8.1. Транспорт воситалари ижараси шартномаси тушунчаси

Транспорт воситалари ижараси мулк ижараси шартномасининг турларидан биридир. Унинг ижара шартномаси тури сифатида алоҳида кўрсатилиши унинг предметдан келиб чиқади. Транспорт воситалари ижараси шартномасининг предмети ҳар қандай транспорт воситаси, яъни юклар, йўловчилар ва багаж ташиш бўйича маконда ҳаракатланадиган техник қурилмалар ташкил этади. Транспорт воситаси, мураккаб техник қурилма бўлиб, у айна вақтнинг ўзида атроф учун ортиқча хавф манбаи ҳам ҳисобланади. Айнан шунинг учун ҳам, яъни шу икки сифатнинг мавжудлиги, бу шартномани ижара шартномаларининг алоҳида тури сифатида ажратишга сабаб бўлади. Фуқаролик кодексининг 564-моддаси 1—2-қисмларида транспорт воситасини ижарага бериш шартномаси назарда тутилган. Унга кўра:

— Транспорт воситасини экипажи билан ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи транспорт воситасини вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ҳақ эвазига ижарага олувчига беради ва ўз кучи билан уни бошқариш ҳамда техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатади (ФКнинг 564-моддаси 1-қисми).

— Транспорт воситасини экипажсиз ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи транспорт воситасини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатмаган ҳолда вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ижарага олувчига ҳақ эвазига беради (ФКнинг 564-моддаси 2-қисми).

Мулк ижарасининг бошқа турлари учун қўлланиладиган айрим қоидалар, жумладан, ижара шартномасини номуайян муддатга қайта тузиш ва ижарага олувчининг ижара шартномасини янги муддатга қайтадан тузишга имтиёзли ҳуқуқи транспорт воситасини ижарага бериш шартномасига нисбатан қўлланмайди. Ушбу ҳолат транспорт воситаларини ижарага бериш шартномасининг ўзига хос хусусиятини ифода этади.

Агар ижарага олувчида транспорт воситаларини қайтадан ижарага олиш истаги пайдо бўлса, умумий асосларга кўра, шартнома тузиши мумкин.

Транспорт воситалари ижараси шартномасига қуйидаги ҳуқуқий белгилар хосдир:

- *биринчидан*, шартнома икки томонлама характерга эга, яъни шартнома тарафларининг ҳар бирида ҳам ҳуқуқ, ҳам мажбурият мавжуд;

- *иккинчидан*, шартнома ҳақ бараварига тузилади. Шартномада, албатта, муқобил ижро, яъни ҳақ тўлаш назарда тутилиши лозим;

- *учинчидан*, шартнома консенсуал характерга эга.

Шартнома натижасида ижарага берувчидан ижарага олувчига мулк ҳуқуқининг фақат икки элементи, эгалик қилиш ва фойдаланишгина ўтади. Тасарруф қилиш эса мулкдор қўлида сақланиб қолади.

Юқорида шартномага берилган таърифдан кўриниб турибдики, транспорт воситалари ижараси шартномасининг икки тури мавжуд:

1. Транспорт воситасини экипажи билан ижарага бериш.
2. Транспорт воситасини экипажсиз ижарага бериш.

Транспорт воситасини экипажи билан ижарага бериш ҳақида сўз юритганда, аввало, экипаж деганда нима назарда тутилиши ва унинг таркибига кимлар киришини англаб олиш зарур.

«Экипаж» сўзи рус тилидан таржима қилинганда, шахсий таркиб маъносини англатади, яъни темир йўл, автотранспорт воситалари, сув, ҳаво, космик ва шунга ўхшаш маконда мустақил ҳаракатлана оладиган техник қурилмаларни бошқариш учун тайинланадиган шахслар жамоасидир. Уларнинг таркибига: ҳайдовчи, механик, инженер, экспедитор ва шу кабилар киради.

Транспорт воситаларини экипажи билан ижарага бериш шартномасининг ўзига хос хусусияти мавжуд бўлиб, улар қуйидагилардир:

1. Шартнома предмети ҳар қандай турдаги транспорт воситалари: темир йўл, автомобиль, сув, ҳаво, космик ва шунга ўхшаш маконда мустақил ҳаракатлана оладиган техник қурилмалар.

2. Транспорт воситалари бошқариш ва улардан техник фойдаланиш бўйича ижарага берувчи ўз кучи билан, яъни экипаж ёрдамида ёки айнан ижарага берувчи билан меҳнат ёки ишларни бажаришга доир бошқа муносабатларда бўлган, масалан, пудрат шартномасига асосланган ходимлар орқали хизмат кўрсатади.

3. Транспорт воситасини ижарага олувчига эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи ўтади. Ижарага берувчи шартнома предметиға эгалик қилишни ўзади сақлаб қола олмайди, аммо транспорт воситасини бошқаришни ижарага берувчининг ходимлари давом эттирадилар ва одатда, тегишли мулкка эгалик қилишади. Шунинг учун ҳам вақтинча ходимлар транспорт воситаларини бошқара туриб, иш бажарувчининг эмас, балки бегона шахсларнинг манфаатларини кўзлаб ҳаракат қилишлигини назарда тутиш керак бўлади.

4. Транспорт воситасини экипажи билан ижарага бериш шартномасининг мазмунидан унда ижарага берувчининг икки турдаги мажбурияти бирлаштирилганлигини англаш мумкин:

а) мулкдор ўзига тегишли бўлган транспорт воситасини вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ҳақ эвазига ижарага олувчига беради;

б) ўз кучи билан уни бошқариш ҳамда техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатади.

Транспорт воситаларини экипажи билан ижарага бериш шартномаси ўзида ижара ва хизмат кўрсатиш (пудрат) шартномаларининг хусусиятларини ифодалаган, чунки ижарага берувчи ижарага олувчига транспорт воситаларини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатади. Шартнома тузилиши ҳам тегишли равишда жойлаштирилган (ФКнинг 564-моддаси 1-қисми). Аммо бу шартномани аралаш, деб айтиш мумкин эмас, чунки у кодекс билан алоҳида тартибга солинади. Шунинг учун ҳам транспорт воситаларини экипажи билан ижарага бериш шартномасига ҳақ эвазига хизмат кўрсатиш ёки пудрат тўғрисидаги нормаларни фақат қонун аналогияси бўйича қўллаш мумкин бўлади.

Транспорт воситаларини экипаж билан ижарага бериш шартномасининг ўзига хос хусусиятлари ижарага берувчининг зиммасида кўпроқ мажбуриятлар мавжудлигини билдиради.

Транспорт воситалари ижарасининг иккинчи тури транспорт воситаларини экипажсиз ижарага бериш бўлиб, унга қуйидаги хусусиятлар хосдир:

1. Шартнома предмети ҳар қандай турдаги транспорт воситалари: темир йўл, автомобиль, сув, ҳаво, космик ва шунга ўхшаш маконда мустақил ҳаракатлана оладиган техник қурилмалар;

2. Транспорт воситасини бошқариш ва техник хизмат кўрсатиш ижарага олувчининг ўзи томонидан ёки учинчи шахс ёрдамида амалга оширилади. Шартноманинг ушбу турида транс-

порт воситасини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатиш ижарага берувчи томонидан амалга оширилмайди.

3. Шартномага мувофиқ транспорт воситаси ижарага олувчининг эгаллиги ва фойдаланишига ўтади. Ижарага берувчи эгалликни ўзида сақлаб қолмайди.

Шартноманинг мақсади — транспорт воситасини ўз эгаллиги ва фойдаланишга олиш, уни мустақил, техник ва тижорат хизмати учун ишлатиш. Бундан ташқари, айрим турдаги транспорт воситаларини ижарага беришнинг хусусиятлари Фуқаролик кодексида ва бошқа қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилган.

Шартноманинг шакли. Фуқаролик кодексининг 565-моддасига кўра, транспорт воситасини ижарага бериш шартномаси унинг муддатидан қатъий назар, ёзма шаклда тузилиши шарт. Бундай шартномага Фуқаролик кодексининг 539-моддаси иккинчи қисмида назарда тутилган ижара шартномаларини рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги қоидалар қўлланилмайди.

Биобарин, ҳаво, денгиз ва ички сув транспортларини ижарага бериш (чартер ҳамда каботаж) шартномасига нисбатан бу қоидалар қўлланилади, чунки ушбу транспорт воситалари кўчмас мулк тоифасига киритилган.

Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган автотототранспорт воситаларини ижарага бериш шартномаси нотариал тасдиқланган бўлиши керак (ФКнинг 565-моддаси 2-қисми).

Бундан ташқари, бир тараф юридик шахс бўлган тақдирда муддатидан қатъий назар, шартнома ёзма шаклда тузилиб, давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 7 мартдаги 38-сонли қарори билан тасдиқланган «Автотранспорт воситалари билан боғлиқ ишончномаларни, уларни бошқа шахсга бериш ва ижарага бериш шартномаларини расмийлаштириш тартиби тўғрисида»га Низомга мувофиқ, 2006 йил 1 июлдан бошлаб, автотранспорт воситалари билан боғлиқ ишончномаларни, уларни бошқа шахсга бериш (олдисотди, айрибошлаш, ҳадя) ва ижарага бериш шартномаларини нотариуслар томонидан нотариал тартибда тасдиқлаш фақат қатъий ҳисобда турадиган, ҳимоя даражасига, серияга, тартиб рақамига ва ҳудудий кодга эга бўлган, «Давлат белгиси» давлат-ишлаб чиқариш бирлашмасида тайёрланадиган

гербли (махсус) бланкаларда амалга оширилади. Гербли (махсус) бланкалардаги ишончномалар ва шартномалар нотариал тартибда тасдиқланганлиги учун энг кам ойлик иш ҳақининг 10 фоизи миқдориди герб йиғими ундирилади.

Нотариуслар томонидан тасдиқланган автотранспорт воситалари билан боғлиқ ишончномалар ва уларни ижарага бериш шартномалари Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлиги томонидан белгиланган тартибда автотранспорт воситаси рўйхатга олинган жойдаги Давлат йўл ҳаракати хавфсизлиги хизмати органларида ҳисобга қўйилиши керак. Ҳисобга қўйиш тўлов ундирилмасдан амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудига бошқа давлатларда олиб келинган автотранспорт воситаларига ишончномалар бериш, уларни бошқа шахсга бериш ва ижарага бериш улар божхона органларида расмийлаштирилганидан ва Давлат йўл ҳаракати хавфсизлиги хизмати органларида рўйхатдан ўтказилганидан кейин амалга оширилади¹.

«Ўзавтотранс» корпорацияси корхоналарида енгил автомобиль-таксини сотиб олиш ҳуқуқи билан ички хўжалик ижарасига бериш тўғрисидаги 1997 йил 27 мартдаги Низомга мувофиқ, ижарага берувчи (такси сарой, автобус-таксомотор саройи ва бошқа корхоналар) томонидан ҳайдовчига (ижарага) автомобиль-таксини белгиланган тўловларни тўлаб сотиб олиш ҳуқуқи билан ички хўжалик ижарасига бериш шартларини белгилайди.

Ички хўжалик ижара шартномаси ижарага берувчи ва ҳайдовчи (ижрачи) ўртасида тузилади. Ижарага берувчи корхона номидан шартнома корхона раҳбари томонидан имзоланади.

Ижарага берувчи ва ижарачи ўртасида низолар келиб чиқилишининг олдини олиш учун бирлашма (концерн) билан келишилган ҳолда тузилган шартнома нусхаси, ўзгариш ва қўшимчалар билан имзолангандан кейин бир ой муддатга текшириш ва рўйхатга олиш, шунингдек, кейинчалик унинг ижрочи устидан назорат қилиш учун «Ўзавтотранс» корпорациясида рўйхатга олинган пайтдан бошлаб, шартнома кучга кирган ҳисобланади. Рўйхатга олиш учун шартнома бирлашма (концерн) томонидан тақдим этилади.

¹ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 7 мартдаги 38-сонли қарори билан тасдиқланган «Автотранспорт воситалари билан боғлиқ ишончномаларни, уларни бошқа шахсга бериш ва ижарага бериш шартномаларини расмийлаштириш тартиби тўғрисида»ги Низом. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2006 йил, март, № 10, 18—19-бетлар.

Ижарага берилаётган ҳар бир автомобиль нархлар далолатномаси тузилиб, унда унинг русуми ва модели, ҳаракат таркиби ҳамда асосий узеллари ва агрегатлари, техник ҳолати акс эттирилади, уларнинг яроқлилик фоизи белгиланади, амалдаги чакана нархларда уларнинг нарх қиймати кўрсатилади.

Юк автомобилларини халқ хўжалиги корхоналари ва ташкилотларига ижарага бериш фақат «Ўзавтотранс» корпорацияси розилиги билан, фойдаланувчиларга ижарага бериш эса, бирлашма ва концерн розилиги билан амалга оширилади.

Юк автомобилларини ижарага беришда шартномаларда улардан фойдаланганлик учун олдиндан ҳақ тўланиши кўрсатилган. Маблағни ўз вақтида ўтказмаган ёки кассага топширмаган ҳолда корхона юк автомобиллини ижарага олган ташкилотдан тортиб (қайтариб) олади.

Ижара ҳақи миқдори ҳаракат таркибининг турига боғлиқ ҳолда ўрнатилади ва автокорхоналарда, умуман, юк ташиш бўйича вужудга келган рентабеллик билан шартномавий нархлар бўйича белгиланади, лекин бу рентабеллик 30 фоиздан кам бўлмаслиги керак¹.

8.2. Шартнома бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Транспорт воситаларини ижарага бериш шартномаси бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчлари белгиланган. Фуқаролик кодексининг 566-моддасида транспорт воситаси уни сақлаш, бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатган ҳолда ижарага берилганда ижарага берувчининг мажбуриятлари назарда тутилган бўлиб, унга кўра:

— Ижарага берувчи шартнома амал қилиб турган бутун муддат давомида ижарага берилган транспорт воситасини тегишли ҳолатда сақлаши, шу жумладан, жорий ва капитал таъмирлаши ҳамда зарур асбоб-ускуналарни бериши шарт.

— Ижарага берувчининг транспорт воситасини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича ижарага олувчига кўрсатадиган хизматлари ҳажми транспорт воситасининг шартномада кўрсатилган ижара мақсадларига мос равишда нормал ва хавфсиз ишлатилишини таъминлаши шарт. Ижара шартномасида ижарага олувчига кўрсатиладиган хизматларнинг янада кенгроқ доираси назарда тутилиши мумкин.

¹ Ўзбекистон Автомобиль транспорти давлат акционерлик корпорациясининг 1997 йил 30 ноябрдаги 05.3/166-буйруғи.

— Транспорт воситаси экипажининг таркиби ва унинг ма-лакasi тарафлар учун мажбурий бўлган қоидаларга ва шарт-номада белгиланган шартларга, борди-ю, тарафлар учун маж-бурий бўлган қоидаларда бундай талаблар белгилаб қўйилма-ган бўлса, шундай турдаги транспорт воситасини ишлатиш-нинг одатдаги амалиёти талаблари ва шартнома шартларига жавоб бериши лозим.

— Экипаж аъзолари ижарага берувчи билан меҳнат муноса-батларини сақлаб қоладилар. Улар ижарага берувчининг транс-порт воситасини бошқариш ва техник фойдаланишга доир кўр-сатмаларига ва ижарага олувчининг транспорт воситасини ти-жорат мақсадида ишлатишга доир кўрсатмаларига бўйсундилар.

— Агар транспорт воситасини ижарага бериш шартнома-сида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, экипаж аъзо-ларининг хизматига ҳақ тўлаш, шунингдек, уларни сақлаш харажатлари ижарага берувчи зиммасида бўлади.

— Агар транспорт воситасини ижарага бериш шартнома-сида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, транспорт воситасини суғурта қилиш ва (ёки) уни ишлатиш муносабати билан етказилиши мумкин бўлган зарар учун жавобгарликни суғурталаш мажбурияти, бундай суғурталаш қонун ёки шарт-номага мувофиқ мажбурий бўлса, ижарага берувчи зиммасига юклатилади.

Ижарага берувчининг ҳуқуқлари

Шартнома юзасидан тарафларнинг (ижарага берувчи ва ижарага олувчи) ҳуқуқларини кўпроқ талаб қилишдан иборат бўлиб, зиммаларига юклатилган мажбуриятларни тегишли ёки лозим даражада бажармаганликлари натижасида келиб чиқади.

Жумладан, ижарага берувчи ижарага олувчидан транспорт воситасидан фойдаланганлик учун шартномада белгиланган ҳақни ўз вақтида тўлашни, транспорт воситаси экипажсиз ижарага берилганда ижарага олувчидан шартнома амал қилиб турган бутун муддат давомида ижарага олинган транспорт во-ситасини тегишли ҳолатда сақлаб туришини, транспорт во-ситасидан унинг фаолият мақсадида мос равишда фойда-ланишни, уни жорий таъмирлашни, шунингдек, агар шарт-номада бошқача ҳол назарда тутилган бўлмаса, капитал таъ-мирлашни ҳам амалга оширишни ҳамда шартномада назарда тутилган муддат тугаши билан ижарага берилган транспорт воситасини ўзига қайтариб беришини талаб қилишга ҳақли.

Транспорт воситаси экипажи билан ижарага берилганда, ижарага берувчи транспорт воситасини тижорат мақсадида ишлатиш муносабати билан ёнилғи ва фойдаланиш жараёнида сарфланадиган бошқа материаллар ҳақини, йиғимлар ва бошқа чиқимларни тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Фуқаролик кодексининг 567-моддасида, гарчи, транспорт воситаси экипажи билан ижарага берилган бўлса-да, ammo ушбу транспорт воситасидан тижорат мақсадларида фойдаланганлик учун сарф қилинадиган харажатлар кимнинг зиммасида бўлиш назарда тутилган. Унга кўра, агар транспорт воситасини ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, транспорт воситасини тижорат мақсадида ишлатиш муносабати билан ёнилғи ва ишлатиш жараёнида сарфланадиган бошқа материаллар ҳақини тўлаш, йиғимлар ва бошқа чиқимларни тўлаш ижарага олувчи зиммасида бўлади.

Фуқаролик кодексининг 568-моддасида транспорт воситаси уни сақлаш, бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатмаган ҳолда ижарага берилганида ижарага олувчининг мажбуриятлари кўрсатиб ўтилган. Унга кўра, ижарага олувчи транспорт воситасини ижарага бериш шартномаси амал қилиб турган бутун муддат давомида ижарага олинган транспорт воситасини тегишли ҳолатда сақлаб туриши, жумладан, уни жорий таъмирлашни, шунингдек, агар шартномада бошқача ҳол назарда тутилган бўлмаса, капитал таъмирлашни ҳам амалга ошириши шарт.

Ижарага олувчи ижарага олинган транспорт воситасини ўз кучи билан бошқаради, шунингдек, ундан тижорат мақсадида ва техник фойдаланишни амалга оширади.

Агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган транспорт воситасини сақлаш, уни суғурталаш, шу жумладан, ўз жавобгарлигини суғурталаш, транспорт воситасини ишлатиш билан боғлиқ харажатларни амалга оширади.

Шунингдек, шартнома юзасидан ижарага олувчи шартномада назарда тутилган транспорт воситасидан фойдаланганлик учун белгиланадиган ижара ҳақини ўз вақтида тўлаб туриш, ижара шартномасида назарда тутилган транспорт воситаларидан унинг мақсадларига мувофиқ равишда фойдаланиш ҳамда шартномада кўрсатилган муддат тугаши билан ижарага олувчи ижарага олинган транспорт воситасини нормал эскириш даражасини ҳисобга олган ҳолда ижарага берувчига қайтариб бериш мажбуриятини олади.

Агар ижара шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган транспорт воситасини экипаж билан ёки экипажсиз ижара шартномаси шартлари асосида ижарага берувчининг розилиги билан қўшимча ижарага беришга ҳақли (ФКнинг 569-моддаси 1-қисми).

Ижарага олувчи ижарага берувчининг розилигисиз ўз номидан, агар ижара шартномасида назарда тутилган транспорт воситаларидан фойдаланиш мақсадларига, борди-ю, бундай мақсадлар белгилаб қўйилган бўлмаса, транспорт воситасининг вазифасига хилоф бўлмаса, учинчи шахслар билан ташиш шартномалари ва бошқа шартномаларни тузишга ҳақли (ФКнинг 569-моддаси 2-қисми).

Шунингдек, ижарага олувчи шартномада белгиланган шартларга ва талабга жавоб берадиган транспорт воситасини ўзига топширилишини, агар транспорт воситаси экипажи билан ижарага олинадиган бўлса, экипаж таркибини юқори малакали ва етарли тажрибага эга бўлишлигини, транспорт воситасидан шартномада белгиланган ва транспорт воситасининг мақсадларига мос равишда, эркин фойдаланишга бирон-бир тарзда тўсиқ қўймаслигини талаб қилишга ҳақли.

8.3. Шартнома юзасидан тарафларнинг жавобгарлиги

Транспорт воситалари ижараси шартномасида икки турдаги жавобгарлик назарда тутилган:

1. Транспорт воситасига етказилган зарар учун жавобгарлик.
2. Транспорт воситаси билан етказилган зарар учун жавобгарлик.

Транспорт воситасига етказилган зарар учун жавобгарлик Фуқаролик кодексининг 570-моддасида қуйидагича баён этилган:

«Ижарага берилган транспорт воситаси ҳалокатга учраган ёки шикастланган тақдирда, агар ижарага берувчи транспорт воситаси қонун ёки шартномага мувофиқ ижарага олувчи жавобгар бўладиган ҳолатларда ҳалокатга учраганини ёки шикастланганлигини исбот қилса, ижарага олувчи етказилган зарарни ижарага берувчига тўлаши шарт».

Транспорт воситаси билан етказилган зарар учун жавобгарлик. Экипаж билан ижарага берилган транспорт воситаси, унинг механизмлари, қурилмалари, жиҳозлари ва шу кабилар билан учинчи шахсларга етказилган зарар учун жавобгарлик, Фуқаролик кодекснинг 57-боби қоидаларига мувофиқ, ижарага берувчи зиммасида бўлади. Ижарага берувчи зарар ижарага олувчининг айби билан етказилганлигини исботласа, учинчи шахсларга тўланган пул суммасини қоплашни ижарага олувчидан регресс тартибида талаб қилишга ҳақли.

Транспорт воситасини сақлаш, бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатмаган ҳолда ижарага берилганида транспорт воситаси, унинг механизмлари, қурилмалари, жиҳозлари ва шу кабилар билан учинчи шахсларга етказилган зарар учун Фуқаролик кодексининг 57-боби қоидаларига мувофиқ ижарага олувчи жавобгар бўлади.

Томонларнинг ҳуқуқ ва бурчлари, юқорида айтиб ўтилганидек, транспорт воситаларини ижарага бериш тўғрисидаги Низом ва йўриқномаларда ҳам белгиланган. Масалан, «Ўзавтотранс» корпорациясининг 1997 йил 27 мартдаги 90-буйруғининг 1-иловасида «Ўзавтотранс» корпорацияси корхоналарида енгил автомобиль-таксини сотиб олиш ҳуқуқи билан ички хўжалик ижарасига бериш тўғрисидаги Низомнинг 4-бўлимида томонларнинг мажбуриятлари берилган бўлса, 5-бўлимида томонларнинг ҳуқуқлари санаб кўрсатилган. Лекин ҳозирги кунда транспорт воситаларини ижарага олиш шартномаси бўйича томонлар жавобгарлигининг аниқ мезонлари ишлаб чиқилмаган. Шунингдек, томонларнинг мажбуриятларини белгилашда енгиб бўлмас куч таъсири остида мажбуриятнинг бажарилмаслиги оқибатлари ҳам кўзда тутилиши керак бўлади.

Шартноманинг бекор бўлиши. Транспорт воситаси ижараси шартномаси қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

1. Шартномада белгиланган муддатнинг тугаши билан. Юқорида айтиб ўтганимиздек, ижара шартномасини номуайян муддатга қайта тузиш ва ижарага олувчининг ижара шартномасини янги муддатга қайтадан тузишга имтиёзли ҳуқуқи транспорт воситасини ижарага бериш шартномасига нисбатан қўлланмайди.

2. Қонун ҳужжатларида кўрсатилган бошқа ҳолларда.



1. Транспорт воситалари ижараси шартномаси тушунчасини баён этинг.
2. Транспорт воситасини экипажи билан ижарага беришни изоҳланг.
3. Транспорт воситасини экипажсиз ижарага беришда нималар назарда тутилади?
4. Транспорт воситалари ижараси шартномасининг шакли қандай?
5. Транспорт воситалари ижараси шартномасида ижарага берувчининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари нималардан иборат?
6. Транспорт воситалари ижараси шартномасида ижарага олувчининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари қандай?
7. Транспорт воситалари ижараси шартномаси юзасидан тарафларнинг жавобгарлиги нимадан иборат?
8. Транспорт воситаси билан етказилган зарар учун жавобгарлик нималардан иборат?
9. Транспорт воситалари ижараси шартномасининг бекор бўлиши сабабларини баён этинг.

IX боб. БИНО ВА ИНШООТ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ

9.1. Бино ва иншоот ижараси тушунчаси ҳамда ҳуқуқий белгилари

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади (ФКнинг 573-моддаси 1-қисми).

Аввал кўриб чиқилган прокат, ижара, транспорт воситалари ижараси шартномасидаги фарқли ўлароқ, бу шартнома ўзининг хусусиятларига кўра, мулк ижараси шартномасининг алоҳида шакли сифатида киритилган. Бино ва иншоотни ижарага беришда махсус белгиланган тартиб ва бундай ҳуқуқий муносабатларни регламентловчи (белгиловчи) қоида муҳим ўрин эгаллайди.

Ҳар қандай кўчмас мулк ижарасига тегишли махсус қоидалар бевосита ижара тўғрисидаги умумий қоидада ўз аксини топган. Масалан, ер участкаларини ижарага бериш тартиби қонун билан ўрнатилиши мумкин, кўчмас мулк ижараси шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим (ФКнинг 539-моддаси 2-қисми). Ижарага берувчи агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, ўз ҳисобидан ижарага берилган мулкни капитал таъмирлаш мажбуриятини олади. Ижарага олувчининг вафот этиши унинг кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ ва мажбуриятлари, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, ижара шартномаси бўйича унинг ворисларига ўтади. Юқорида келтирилган қоидалар кўчмас мулк ижараси шартномасининг барча турларига тегишли бўлиб, агар қонун ҳужжатларида ёки бошқа қоидаларда ўзгача тартиб белгиланган бўлмаса, улар бино ва иншоотни ижарага бериш шартномасининг махсус қоидаларига ҳам қиради.

Шундай қилиб, бино ва иншоот ижараси билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлар биринчи навбатда ФКнинг 34-боби 4-параграфида белгиланган қоидалар билан ва бошқа махсус қоидалар билан тартибга солинади.

Бино ва иншоотлар ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари:

- *биринчидан*, ушбу шартнома тарафларининг ҳар иккисиди ҳам ҳуқуқ ва мажбуриятлар бўлганлиги сабабли икки томонлама характерга эга;

- *иккинчидан*, ҳақ бараварига тузиладиган шартномалар таркибига киради;

- *учинчидан*, ҳуқуқ ва мажбуриятнинг вужудга келиш пайтига кўра, шартнома консенсуал характерга эга.

Мазкур шартномада мулк ҳуқуқининг бир ёки икки элементи ижарага берувчидан ижарага олувчига ўтиши мумкин. Ижарага берувчи бино ёки иншоотни эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ёки фақат фойдаланиш учунгина ижарага бериши мумкин.

Бино ва иншоотларни ижарага бериш шартномасининг объекти бўлиб, бино ва иншоот ҳисобланади. Улар кўчмас мулкнинг объекти бўлиб ҳам ҳисобланади, чунки бино ва иншоот ер участкасида жойлашган бўлиб, уни бир жойдан бошқа жойга кўчиришда унинг хусусиятлари йўқолиши, шакли ўзгариши мумкин. Фуқаролик кодексиди кўрсатилган кўчмас мулк объектларига таъриф-тавсиф айрим камчиликка эга. Бу ҳозирги замон техникасининг ривожиди бино ва иншоотни бир жойдан бошқа жойга кўчириши унинг хусусиятларини йўқотмасдан, шаклини ўзгартирмасдан амалга ошириш имконини беради. Бундай ҳолатларга нисбатан Н.А. Сиродоевнинг фикрича, «Юридик жиҳатдан бир ер участкасида кўчмас мулк бузилиб, бошқа жойда қад кўтаради. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказилганда, бундай ҳолатларда ҳеч ҳам чекиниш мумкин эмас, чунки қандай шаклда бўлмасин, кўчмас мулк объекти ерга эмас, аниқ бир ер участкасига ўрнатилади. Россия Федерациясининг ФКда «ер участкалари ўз номига кўра, кўчмас мулк объектларига киради, худди шунингдек, «ерга мустақкам боғланган, ўрнатилган» кўчмас мулкни ҳам ташкил этади»¹.

Ҳозирги замон юридик адабиётларида бино ва иншоот тушунчаларига таъриф беришга, уларнинг белгиди ва фарқларини кўрсатишда турли қарашлар мавжуд. В.Н. Литовкиннинг фикрича: «Бино ва иншоот ўзининг қўзғалмаслигини, аниқ бир ер участкасига фундаментал мустақкамланганлигини, узоқ муддат давомида фойдаланиш учун мўлжаллаб қурилганлигини,

¹ Н.А. Сыродоев. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. Журнал «Государство и право», 1998, № 8, стр. 91.

айрим бадий қийматга эғалиги учун юқори қийматга эғалиги ҳамда ноёб объект бўлиши билан бирга қаерда жойлашганлиги бино ва иншоотга таъсир қилиши мумкин».

«Иншоот тушунчаси, одатда, қуйидаги объектларни санаб ўтиш билан таърифланади, масалан, нефть ва газ иншоотлари, АЁҚШ, гидротехник иншоотлар, магистрал қувурлар, спорт, соғломлаштириш иншоотлари (стадион, концертлар саройи, спорт заллари, сузиш бассейнлари), кўприклар, трансформаторлар, иситиш станциялари ва бошқа ерга фундаментал боғланган иншоотлар»¹.

Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексида бино билан иншоот тушунчалари ўртасидаги фарқ кўрсатилмаган. Бу сўзларнинг умум фойдаланишдаги маъносидан келиб чиқадиган бўлсак, «бино» одамларнинг яшаш ёки ишлаш мақсадида унда доимо бўлишлари учун фойдаланилса, «иншоот» кўпгина ҳолларда техник мақсадларга хизмат қилади ва унда одамлар вақтинча бўлишади. Бино ва иншоотга хос бўлган юридик жиҳатларни белгилаш кўчмас объектларни тўғри талқин этиш имконини беради:

- *биринчидан*, инсон томонидан сунъий тарзда қурилган бино ва иншоотлар (масалан, тоғлар, қир-адирлар, улардаги горлар ва бошқа жойлар);

- *иккинчидан*, ерга фундаментал тартибда мустаҳкамланган (масалан, ер остида жойлашган муҳандислик иншоотлари, кўмир конлари);

- *учинчидан*, ер участкасига мустаҳкам ўрнатилган бўлиши керакки, уни бир жойдан кўчиришда ўзининг хусусиятларини ва шаклини йўқотиши мумкин бўлиши лозим. Бундай белги бино ва иншоотни айрим қурилиш ёки бошқа объектлардан фарқлаш имконини беради (масалан, палатка, лоток, киосклар булар сирасига кирмайди);

- *тўртинчидан*, бино ва иншоот ўзининг бошқа қурилиш объектларидан алоҳида туриши билан фарқланади;

- *бешинчидан*, фақат қурилиши тугалланган ва ўзининг белгиланган мақсадида фойдаланиш имконини берадиган объектлар киради.

Шуни таъкидлаб ўтиш лозимки, айрим кўчмас мулк объектига кирадиган бино ва иншоотлар маълум бир хусусиятга эгаки, улар ижарага бериш — ҳуқуқий муносабатни тартибга

¹ Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций. Отв.ред. О.Н. Садигов. М., 1997, стр. 219, стр. 223.

солишда алоҳида ўринни эгаллайди. Масалан, кўчмас мулкнинг махсус объекти сифатида қонунчилик томонидан белгиланган турар жой фондига кирувчи бинолар, инсонлар яшайдиган уй-жойлар ҳам киради.

Ўзбекистон Республикасининг амалдаги Уй-жой кодекси-га кўра, турар жой ва одам яшамайдиган бинолар инсонларнинг доимий яшашлари учун мўлжалланади ҳамда улардан белгиланган тартибда хизмат хоналари, ётоқхона сифатида фойдаланиш мумкин, лекин турар жой биноларидаги хоналарни ишлаб чиқариш характеридаги фаолият учун бериш тақиқланади. Инсон яшаши мумкин бўлган давлатга ва жамоага қарашли бўлган уй ва турар жойларни одам яшамайдиган ҳолатга келтиришга йўл қўйилмайди.

Мазкур шартномани ҳуқуқий тартибга солишда Фуқаролик кодексининг 535—557 ва 573—578-моддалари ҳамда Ўзбекистон Республикасининг «Ижара тўғрисида»ги ва «Ер тўғрисида»ги Қонунлари ижара тўғрисидаги умумий қоидалар ва махсус қоидалар тўлиқ қўлланилади.

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасининг шакли. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси тарафлар имзолайдиган ягона ҳужжат тарзида ёзма шаклда тузилади. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасининг шаклига риоя этмаслик, унинг ҳақиқий бўлмаслигига олиб келади. Бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади (ФКнинг 574-моддаси).

Бино ёки иншоот ижара шартномасининг шаклига қўйиладиган махсус талаблар шундан иборатки, бундай шартнома тарафлар имзолайдиган ягона ҳужжатдан иборат. Бундай тартибга амал қилмаслик, шартноманинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади. Фуқаролик кодексида ҳар қандай кўчмас мулк билан боғлиқ бўлган битим сингари бино ёки иншоот ижара шартномасини нотариал йўл билан гувоҳлантиришни талаб қилмайди, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, 1964 йилдан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Гражданик кодексида шартномаларнинг алоҳида турлари нотариал йўл билан гувоҳлантирилиши мажбурий қилиб белгиланганди, лекин бундай шартномалар белгисига кўра, кўчмас мулк объектлари билан боғлиқ бўлган шартномалар қаторига кирмаслиги мумкин. Уй-жойни олиб-сотиш шартномаси, шаҳарда ва шаҳар типдаги посёлкада бўлган уй-жойни

олиш-сотиш шартномаси, гарчи, тарафлардан бири фуқаро бўлган тақдирда (1964 йилги ЎзССР Гражданлик кодексининг 257—258-моддалари), шунингдек, уй-жойни ҳады қилган ҳолларда (1964 йилги ГКнинг 275-моддаси 3-қисми) ҳам нотариал йўл билан гувоҳлантириш мажбурий шарт қилиб белги-ланган. Худди шу вақтда кўчмас мулкка ҳеч қандай алоқаси йўқ бўлган шартномалар ҳамда 500 сўмдан ортиқ суммага тузи-ладиган ҳады шартномаси ва 50 сўмдан ошиқ суммадаги ва-люта қийматларига тузиладиган ҳады шартномаси нотариал йўл билан гувоҳлантирилиши шарт, деб кўрсатилган (1964 йилги ГКнинг 275-моддаси 1-қисми).

Бино ва иншоот ижараси шартномаси кўчмас мулк билан боғлиқ барча битимларга мажбурий шарт сифатида нотариал йўл билан гувоҳлантиришни умумий тартиб қилиш муаммоси мақсадга мувофиқ (ёки мақсадга номувофиқ)лигини инобатга олиб, қуйидаги фикрларни билдириш мумкин:

биринчидан, кўчмас мулк билан боғлиқ битим ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни Давлат рўйхатидан ўтказишнинг маж-бурий шартига нотариал шarti тасдиқлашнинг қўшилиши мулккий муносабатлар иштирокчиларга қўшимча тарзда маж-бурият юклайди. Бунда гап ўзини оқламайдиган вақт ва ор-тиқча маблағларни сарфлаш ҳақида бормоқда. Бу борадаги бит-тимларни нотариал йўл билан гувоҳлантиришнинг мажбурий тартиби функционал вазифаси ва юридик мазмунига кўра, кўчмас мулкни Давлат рўйхатидан ўтказишнинг тизими бу борада шундай масалаларни ҳал қилиш учун қаратилганли-гини, нотариал тартибда битимлар учун қўйиладиган талаб-лар: тузилаётган битимларнинг қонунийлигини текшириш, уларнинг оммавий ҳақиқийлигини таъминлаш ва бошқалар. Бошқача қилиб айтадиган бўлсак, кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни мажбурий нотариал йўл билан гувоҳлантириш мақсади Давлат рўйхатидан ўтказишнинг олдида турган мақ-садлари билан тўла мос келади;

иккинчидан, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни ва кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизи-мини нотариал йўл билан гувоҳлантиришга алмаштириб бўлмайди, чунки Давлат рўйхатидан ўтказиш тизими орқали кўчмас мулк объектларини ягона давлат реестрига киритиш имкониятини беради;

учинчидан, Давлат рўйхатидан ўтказиш ёрдамчи функция-ларга эга эмас ва бу адвокатларни жалб этишни талаб этади.

Бу эса кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни нотариал йўл билан гувоҳлантиришни киритишга асос бўла олмайди. Агар мулккий муносабатлар иштирокчилари нотариусдан (адвокатдан эмас) ҳуқуқий ёрдам олишни хоҳлашмаса, улар ҳеч қандай тўсқинликсиз нотариусдан олишлари мумкин.

Амалдаги Ўзбекистон Республикасининг ФКда шундай қоида борки, унга кўра, бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ва иншоотни ижарага бериш шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтган пайдан бошлаб тузилган ҳисобланади (574-модданинг 3-қисми). Аввал шуни кўрсатиб ўтиш керакки, янги ФКнинг лойиҳаси тайёрланганда ва қабул қилинаётганда бино ичидаги одам яшамайдиган хоналар кўчмас мулк объекти, деб тан олинмаган, шу сабаб билан одам яшамайдиган хоналар билан тузилган битимлар (улар ижара шартномаси) Давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб этилмаган. Бугунги кундаги вужудга келган ҳолатда Фуқаролик кодекси айбдор эмас, бино ижара шартномаси 11 (ўн бир) ойга тузилган бўлса, Давлат рўйхатидан ўтказишни талаб қилмайди. Худди шундай ана шу бинонинг алоҳида хонаси ижара шартномаси ундан кам бўлмаган муддатга тузилган бўлса ҳам Давлат рўйхатидан ўтказишни талаб этмайди. Бундай ҳолат РФнинг 1997 йил 21 июлдаги «Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ бўлган битимларни Давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида»ги қонунга кўра, одам яшамайдиган хоналар кўчмас мулк объектига киритилган.

Одам яшамайдиган ижарага бериш билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлар кўчмас мулк билан боғлиқ бўлган ижара тўғрисидаги умумий қоидаларга бўйсунди. Хусусан, агар Қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, кўчмас мулк ижара шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт. Юқорида айтилганидек, бино ва иншоот ижара шартномаси бир йилдан кам бўлмаган муддатга ижарага бериш шартномаси тузилганда, қонун ҳужжатларида бошқача тартибни белгиланган бу қоида одам яшамайдиган хоналар ижарасига дахлдор эмас (РФ ГКнинг 651-моддаси 2-қисми).

Юридик адабиётларда одам яшамайдиган хоналарни ижарага бериш шартномаси ҳақида бошқа фикрларни учратиш мумкин. Масалан, И. Исрафилованинг фикрича, «одам яшамайдиган хоналар умуман алоҳида ижара муносабатларининг объекти бўлиб ҳисобланмайди, чунки улар умумий «бино» тушунчаси, белгиси остида бирлаштирилган, шунинг учун уларга ҳам бино ва иншоот ижара шартномаси қоидаларини

қўллаш лозим. Ижара шартномаларини Давлат рўйхатидан ўтказиш ФКдан фарқли равишда федератив қонунчиликда «кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ бўлган битимларни Давлат рўйхатидан ўказиш тўғрисида»ги айрим ҳолларда ижара ҳуқуқини Давлат рўйхатидан ўтказишни талаб қилади. Масалан, ФКнинг 609-моддаси 1-қисми. Кўчмас мулкка нисбатан ижара ҳуқуқи Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

ФКнинг 574-моддаси 3-қисмида шартнома Давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади. Бундан ташқари, ФКнинг 357-моддасида «шартнома тузилган пайтдан бошлаб кучга киради» дейилган ва тарафлар учун ҳуқуқ ва мажбуриятлар келтирилади. Шунинг учун бино ва иншоот ижара шартномаси фақатгина Давлат рўйхатидан ўтказилган вақтдан бошлаб кучга киради, Давлат рўйхатидан ўтказишга қадар бўлган даврда у ҳеч бир аҳамиятга эга бўлмайди. Кўчмас мулк билан боғлиқ битим ва шартномалари Давлат рўйхатидан ўтказиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи асл нусха ҳужжатида, яъни ижара шартномасида гувоҳлантирувчи регистрация — қайд қилиш штамп ёзуви қўйилади.

Бино ва иншоот ижара шартномасининг Давлат рўйхатидан ўтказилиши бир вақтнинг ўзида ижарага берувчининг мулкка ёки бошқа ижарага берилаётган мулккий ҳуқуқларга, ижарага берилаётган объектга ҳуқуқлари чекланишини англатади. Бино ва иншоот ижара шартномаси ҳақидаги маълумотлар Давлат рўйхат реестрининг *III бўлимига*¹ киритилган. Бу бўлимда махсус боб мавжуд бўлиб, у ижара ҳақидаги маълумотларни жамлайди. Ижара ҳақидаги маълумотларга «ижара предметлари» графасига ижарага олинаётган кўчмас мулк объекти ёки унинг қисми ҳақида маълумотлар, «муддат» графасига ижарага бериш муддатининг бошланиш куни ва тугалланиш куни ёки ижарага бериш муддатининг бошланиши ва унинг узайтирилганлиги, агар муддат чегараси белгиланган бўлмаса, узайтирилган ижара деган жойига «муддатсиз», деб ёзилади. Бино ва иншоотни ижарага бериш шартномаси тугаганда, бундай ёзувлар устига штамп қўйилиб, ижарага берувчининг мулкка ёки бошқа ижарага берилаётган мулккий ҳуқуқларга қўйилаётган чекловлар олиб ташланган ҳолда у ўша ҳуқуқларга тўлиқ эга бўлади.

¹ Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида 1998 йил 7 январда рўйхатга олинган ва рўйхат рақами № 38 бўлган «Бинолар ва иншоотларни Давлат рўйхатига олиш тўғрисида»ги қўлланма. «Norma» маълумот базаси.

9.2. Ижарачи (ижарага олувчи)нинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи

Айтиб ўтилганидек, бино ва иншоотлар кўчмас мулк объектларига киради. Улар ерга ажралмас-узилмас боғланган бўлиб, уларнинг кўчирилишида унинг хусусияти ва шаклига зарар етказилмаслиги мумкин эмас. Ижарачи томонидан бундай объектларга эгалик қилиш ва фойдаланиш унда бино, иншоот жойлашган ер участкасига нисбатан маълум бир ҳуқуқлар мавжудлигини билдиради. Бундай ҳуқуқларни тўлиқ белгилаш ФКнинг 575—576-моддаларида ўз аксини топган. Белгиланган қоидалар икки ҳолатга нисбатан: бино, иншоотни ижарага берувчи ер участкасининг эгаси, мулкдори ва бино, иншоот жойлашган ер участкаси ижарага берганнинг мулкдори бўлганда ўрнатилган. Биринчи ҳолат бўйича бино, иншоот ижара шартномасида бир вақтнинг ўзида ижарага олувчига ер участкасига (бино ёки иншоот жойлашган жойга) бўлган ҳуқуқни ўтказиш масаласи ҳал қилинади. Ижарага олувчига шартномада назарда тутилган объект билан бирга ер участкасига бўлган ҳуқуқ бошқа тартибда берилиши ҳам мумкин.

Ижарага олувчига топшириладиган тегишли ер участкасига бўлган ҳуқуқ шартномада белгилаб қўйилган бўлмаса, ер участкасининг бино ва иншоот жойлашган ва улардан ўз вазифасига мувофиқ фойдаланиш учун зарур бўлган қисмидан фойдаланиш ҳуқуқи бино ёки иншоот ижарага берилган муддатга ижарага олувчига ўтади (ФКнинг 575-моддаси 3-қисми). Ижарага берувчига мулк ҳуқуқи асосида қарашли бўлмаган ер участкасида жойлашган бино ёки иншоотни ижарага беришга, агар бундай участкадан фойдаланишнинг қонунда ёки ер участкасининг мулкдори билан тузилган шартномада белгиланган шартларига зид бўлмаса, ушбу участка мулкдорининг розилигисиз йўл қўйилади (ФКнинг 575-моддаси 4-қисми). Бундан кўриниб турибдики, бундай ҳолатда ижарачига ижарага берувчидан бино ёки иншоот жойлашган ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи ҳам ўтади ва улардан мақсадга мувофиқ фойдаланиш учун зарур бўлган қисмига тегишли бўлади.

Ижара муносабатларини мустаҳкамлашда ва ижарага олувчиларнинг ҳуқуқ ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида қонунчилик айрим масалаларга аниқлик киритиб ўтган. Ижарага олинган бино ёки иншоот жойлаш-

ган ер участкаси бошқа шахсга сотилган ҳолларда ер участкасининг бино ёки иншоот жойлашган ва ундан фойдаланиш учун зарур бўлган қисмидан фойдаланиш ҳуқуқи ушбу ер участкаси сотилгунига қадар амалда бўлган шартлар билан ана шу бино ёки иншоотни ижарага олувчи шахсда сақланиб қолади (ФКнинг 576-моддаси).

Бино ва иншоотлар ижараси шартномасида ҳақ

Бино ва иншоот ижара шартномасида бошқа турдаги мулк ижара шартномаларидан фарқли равишда ижара ҳақи миқдори ортиб боради. Шуниси муҳимки, ижара тўғрисидаги қонданинг умумий тартиби, агарда шартномада ижара ҳақининг миқдори, шакли, тўлаш муддати, нархи белгиланмаган бўлса ва бошқа қоидалар кейинчалик белгиланиши мумкин бўлса, бино ва иншоот шартномасида бу тартиб қўлланилмайди. Умумий тартибга қўра, бундай ҳолатда тарафлар ижара тўғрисидаги қоидаларга амал қилиб, бундай мулкларни ижара ҳақи билан белгилайдилар (ФКнинг 544-моддаси).

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасида ижара ҳақининг миқдори назарда тутилиши лозим. Ижара ҳақининг миқдори тўғрисида тарафлар ёзма шаклда келишган шартлар бўлмаган тақдирда, бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси тузилмаган ҳисобланади (ФКнинг 577-моддаси). Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасига бундай талаб қўйиш ижара ҳақининг аниқ белгиланиши, уни ижара шартномаларининг алоҳида турига ажратиш учун асос бўла олмайди.

Бино ва иншоотни ижарага беришдан муносабатни тартиблашда бундай махсус қонданинг мазмуни шундан иборатки, бундай ҳуқуқий муносабатга диспозитив меъёрларни қўллаб бўлмайди. Тарафлар имзолаган ҳужжатда ижара ҳақи кўрсатилган бўлмаса, шартнома ҳақиқий эмас, деб топилиши мумкин ва унга тенглаштирилган ижара ҳақлари белгилаб қўйилганлиги ҳам бунга киради. Бино ва иншоотни ижара шартномасининг ижара ҳақини тўлаш шарти, ушбу шартнома тури учун мажбурий бўлса-да, ФКнинг 577-моддасида ушбу ҳақни тўлашнинг шартлари ва шакллари: тўлаш муддати, тўлов шакли кўрсатилмаган. Шунинг учун бу борада ижара тўғрисидаги умумий қоидалар қўлланилади. Бино ёки иншоот ижара шартномаси қўлланилаётган ижара ҳақи тўғрисидаги умумий қоидалар ижара ҳақини қатъий суммада, бўлиб-бўлиб ёки бир йўла тўлиқ тўлаш шарти мажбурий ҳисобланмайди.

Тарафлар ижара ҳақи тўлашни ўзаро келишиб олишлари мумкин. Масалан, бино ёки иншоотдан фойдаланиш натижа-сида ижарачига тушадиган фойдадан қисман улуш олиш шак-лида ижара олувчи томонидан ижарага берувчига кўрсатила-диган хизматлар шаклида ижарага олувчига бино ёки иншо-отни тўлиқ таъмирлаш харажатларини ўтказиш шаклида ва бошқаларни бунга мисол қилиб кўрсатиш мумкин. Энг асо-сийси, ижарага берувчи ва ижарага олувчи томонидан ўзаро розилик асосида ижара ҳақи сифатида амалга ошириладиган ҳисоб-китоб ижара шартномасида пул қийматига эга бўлиши ва у тарафлар ижара ҳақи белгилаганлик ҳақидаги келишу-вини билдириши керак.

Бино ва иншоот ижара шартномасини махсус қоидалар би-лан тартибга солишнинг ўзига хос хусусиятларидан бири шарт-номани бажаришдир (ФКнинг 578-моддаси 1-қисми). Бино ёки иншоотни ижарага берувчи томонидан топшириш ва ижарага олувчи томонидан қабул қилиб олиш тарафлар имзолайдиган топшириш далолатномаси ёки топширишга доир бошқа ҳужжат бўйича амалга оширилади. Бино ёки иншоотни топшириш дало-латномаси имзолангунга қадар, амалий жиҳатдан қабул қилин-маган ва шартнома бажарилмаган ҳисобланади. «Агар қонунда ёхуд бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчининг бино ёки иншоотни ижарага олувчига топшириш мажбурияти бино ёки иншоот ижарага олувчининг эгаллигига ёки фойдаланишига топ-ширилганидан ва тарафлар топшириш тўғрисидаги тегишли ҳуж-жатни имзолаганларидан кейин бажарилган ҳисобланади.

Тарафлардан бирининг бино ёки иншоотни шартномада назарда тутилган шартларда топшириш тўғрисидаги ҳужжатни имзолашдан бош тортиши тегишли бўлишига қараб, ижарага берувчининг мол-мулкни топшириш бўйича ўз мажбурият-ларини, ижарага олувчининг эса, мол-мулкни қабул қилиб олиш бўйича ўз мажбуриятларини бажаришдан бош тортиши, деб қаралади» (ФКнинг 578-моддаси 2—3-қисмлари). Ижарага берувчи томонидан ижарага топшириш мажбуриятини бажар-маслик унга нисбатан ноқулай вазиятни келтириб чиқаради, шунингдек, унга умумий мажбуриятлардан ташқари мажбу-риятни бажармаганлиги натижасида етказилган зарарни қоп-лаш мажбуриятини юклайди.

Агар ижарага берувчи ижарага олувчига ижарага берилган мол-мулкни шартномада кўрсатилган муддатда, башарти, шарт-номада бундай муддат кўрсатилган бўлмаса, оқилона муддатда

топширилган бўлса, ижарага олувчи ФКнинг 331-моддасига мувофиқ, бу мол-мулкни ундан талаб қилиб олиш ва шартномага мувофиқ, ижронинг кечикканлиги туфайли етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ёки шартномани бекор қилиш ва унинг бажарилмаганлиги сабабли етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ҳуқуқига эга (ФКнинг 541-моддаси 4-қисми). Кредитор мажбурият нарсаси бўлган ашёни ўзига топширишни талаб қилиш ўрнига зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли (ФКнинг 331-моддаси 2-қисми).

Ижарага олувчи томонидан ижарага берилаётган бино ёки иншоотни қабул қилиш мажбуриятини бажармаслик унга нисбатан маълум бир оқибатларни ФКнинг 34-боби 4-параграфда бундай ҳолатни тартибга солувчи қоидалар бўлмаса ҳам, ижарага олувчи қонунни ёки бошқа ҳуқуқий ҳужжатларни ёхуд ижара шартномасини бузиб, ижарага олинган мулкни қабул қилмаса ёки қабул қилишдан бош тортса, ижарага берувчи ижарага олувчидан ижара объектини қабул қилишни талаб қилиши ёки шартномани бажаришдан бош тортиши мумкин. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасининг муддати тугаганда ёки бекор қилинганда, ижарага олинган бино ёки иншоот ФКнинг 578-моддасида назарда тутилган қоидаларга риоя этган ҳолда ижарага берувчига қайтарилиши лозим. Мана шу мулоҳазалар билан бино ва иншоот ижара шартномаси ҳақидаги фикрларга яқун ясасак бўларди, чунки ФКда белгиланган қоидалар ва бу турдаги шартноманинг ўзига хос хусусиятлари тўлиқ очиб берилди, лекин бу турдаги ҳуқуқий муносабатларнинг юридик адабиётларда яна бир хусусияти тўғрисида турли фикрлар мавжуд.

Бино ва иншоот ижара шартномаси хусусиятлари ҳақидаги қизғин фикрлардан бири бундай шартномаларни тузишда субъектлар доираси маълум бир вақтда ўзгача, яъни ижарага берувчи томонидан айнан мулкдор эмас, балки оператив бошқарув ёки хўжалик юритиш ҳуқуқи бўйича тасарруфида бўлган балансда турувчи мулкдор ижарага берувчи бўлиши мумкин. В.Н. Литовкиннинг фикрича, «Ташкилот мулкдор бўлмаса ҳам, лекин балансда турувчи мулкдор сифатида ижара муносабатларида маълум бир ўринни эгаллаб туриши мумкин. (Балансда турувчи мулкдор тушунчаси шартнома тузиш амалиётида ва ҳуқуқий ҳужжатларда қўлланилади)»¹.

¹ Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций. Отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1997, стр. 232.

В.Н. Литовкиннинг эътироф этишича, балансида турувчи мулкдор — бу оммавий ҳуқуққа эга бўлган юридик шахсдир (оператив бошқарув ҳуқуқига эга). Ижарага берувчи томонидан туриб шартномаларга имзо қўяди, шу билан бирга мулкдор олдида ижара объектининг техник хизмат кўрсатишига, сақланишига, фойдаланиш ва таъмирлаш учун жавобгар бўлади. Балансида турувчи мулкдор — ижарага берувчининг хўжалик юритувчи субъекти, у ижара шартномасини тузиш ҳуқуқини олмаган, шартномани ҳақиқий бош мулкдор тузади, лекин балансида турувчи мулкдорнинг имзоси лозим бўлиб ҳисобланади. Агарда балансида турувчи мулкдор имзо чекишдан бош тортса, шартномани ҳақиқий бош мулкдор, балансида турувчи мулкдорнинг тугган ҳолатидан қатъий назар, имзолайди. Балансида турувчи мулкдор ҳақиқий бош мулкдорнинг тарафидида бўлиб, шартномада тузилган мажбуриятларни бажариши шарт.

Хулоса қиладиган бўлсак, бино ва иншоотларни ижарага бериш шартномаси ўзига хос хусусиятга эга эканлигига ҳеч қандай шубҳа йўқ, лекин жуда кўп ҳуқуқшунос олимлар ва мутахассисларда ижобий фикрлар, мулоҳазалар борлигини юқорида ўзингиз гувоҳи бўлдингиз. Ҳақиқатан ҳам ушбу муносабат долзарб бўлган ва шундай бўлиб келмоқда. Сабаби, бозор муносабатлари ривожланиб бораётган бир вақтда ҳар бир тадбиркор ёки ишбилармон субъектларга бинолар ва иншоотлардан ижара асосида фойдаланиш зарурати туғилади. Шунинг учун амалда бўлган қонун ҳужжатларини яна ҳам такомиллаштиришимиз лозим.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Бино ва иншоот ижараси тушунчасини қандай изоҳлайсиз?
2. Бино ва иншоот ижарасининг ҳуқуқий белгилари нималардан иборат?
3. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасининг шакли қандай?
4. Бино ва иншоот ижарасида ижарачи (ижарага олувчи)нинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи нималардан иборат?
5. Бино ва иншоотлар ижараси шартномасида ҳақ қандай белгиланади?
6. Бино ва иншоотлар ижараси шартномасини бажариш нимадан иборат?

Х боб. **КОРХОНАНИ ИЖАРАГА БЕРИШ ШАРТНОМАСИ**

10.1. Корхонани ижарага бериш шартномаси тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари

Фуқаролик кодексининг 579-моддаси 1-қисмида корхонани ижарага бериш шартномаси назарда тутилган бўлиб, унга кўра, «Корхонани ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун мулкый комплекс сифатида бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига бериш мажбуриятини олади, ижарага берувчи бошқа шахсларга ўтказиши мумкин бўлмаган ҳуқуқ ва мажбуриятлар бундан мустасно».

Берилган таърифга кўра, корхонани ижарага бериш шартномасининг ҳуқуқий белгилари қуйидагича:

- *биринчидан*, шартнома икки томонлама характерга эга, яъни шартнома тарафларининг ҳар бирида ҳам ҳуқуқ, ҳам мажбурият мавжуд;
- *иккинчидан*, шартнома ҳақ бараварига тузилади, яъни ижарага берувчи бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига ижарага олувчига бериш мажбуриятини олади;
- *учинчидан*, шартнома консенцуал характерга эга.

Корхонани ижарага бериш шартномаси натижасида ижарага берувчидан ижарага олувчига мулк ҳуқуқининг фақат икки элементи, эгалик қилиш ва фойдаланишгина ўтади. Тасарруф қилиш эса мулкдор қўлида сақланиб қолади.

Корхонани ижарага бериш шартномаси муддатли шартномалар таркибига кириб, бу муддат шартномада аниқ белгилаб қўйилади. Корхоналар учун бу муддат 5 йилдан кам бўлмаслиги лозим.

Корхонани ижарага бериш мулк ижарасининг алоҳида тури сифатида белгиланиши қуйидаги хусусиятлар билан ифодаланади:

1. Корхонанинг фаолияти бевосита ишлаб чиқариш билан боғлиқ.
2. Корхона кўчмас мулк таркибига киради.

3. Корхона фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларнинг мустақил тижоратчилик фаолиятини амалга оширувчи юридик шахс мақомига эга субъектидир.

Корхона ижарага берилаётганда, ижарага берувчининг кредиторлар олдидаги мажбурияти. Корхона ижарага берилиши натижасида ижарага берувчининг шу корхонага оид барча қарз мажбуриятлари ижарага олувчига ўтиши муносабати билан Фуқаролик кодекси шу мажбуриятлар бўйича кредиторлар ҳуқуқларини ҳимоялашнинг қўшимча чораларини белгилаган.

Жумладан, шартнома тузиш жараёнида ижарага берувчи ўз қарзларини ижарага олувчининг зиммасига ўтказиши ҳақида кредиторларини ёзма равишда огоҳлантириши шарт, кредиторлар бунга рози бўлмасалар, огоҳлантиришни олган вақтдан бошлаб уч ой давомида ижарага берувчидан тегишли мажбуриятларни бекор қилишни ёки муддатидан олдин бажаришни ва шу туфайли етказилган зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақли. Агар шу муддатда мазкур талаблардан биронтаси билдирилмаса, кредитор тегишли қарзнинг ижарачига ўтказилишига розилик берган, деб ҳисобланади.

Ижарага берувчидан мажбуриятларни бекор қилишни ёки муддатидан олдин бажаришни ва зарарни қоплашни талаб қилган кредиторлар билан ҳисоб-китоб қилиб бўлинганидан кейингина корхона ижарачига топширилиши мумкин.

Корхона мулкӣ комплекс сифатида ижарага берилганидан кейин ижарага берувчи билан ижарага олувчи топширилган корхона таркибига киритилган ва ижарага олувчига кредиторнинг розилигисиз ўтказилган қарзлар бўйича солидар жавобгар бўлади.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчининг тегишли фаолият билан шуғулланиш учун махсус рухсатнома (лицензия) асосида олган ҳуқуқлари ижарага олувчига берилиши мумкин эмас. Ижарачи махсус рухсатнома (лицензия)си бўлмаганлиги сабабли, бажара олмайдиган мажбуриятларни шартнома бўйича топширилаётган корхона таркибига киритиш ижарага берувчини кредиторлар олдидаги тегишли мажбуриятлардан озод қилмайди.

Шартноманинг шакли. Корхонани ижарага бериш шартномаси тарафлар имзолаган ягона ҳужжат тарзида ёзма шаклда тузилади ва у нотариал гувоҳлантирилиши ҳамда Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Корхонани ижарага бериш шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб, тузилган ҳисобланади.

Корхонани ижарага бериш шартномасининг шаклига рияз этмаслик, унинг ҳақиқий бўлмаслигига олиб келади (ФКнинг 580-моддаси). Ушбу ҳоида императив характерга эга бўлиб, тарафлар шартноманинг шаклига қатъий амал қилишлари лозим, акс ҳолда юқорида айтиб ўтилган ҳуқуқий оқибат келиб чиқиши мумкин.

Амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ, ижара шартномасида қуйидагилар:

- корхонани ижарага бериш ва ижарага берилган мол-мулкни ишлатиш шартлари;
- ижара корхонаси хўжалик фаолиятига оид шартлар;
- томонларнинг ижара шартномасини бажариш юзасидан ўзаро мажбуриятлари;
- томонларнинг ўз мажбуриятларини бажармаганлиги учун ўзаро жавобгарлиги шартлари;
- ижара муддати;
- ижара ҳақи миқдори ва уларнинг тўловини амалга ошириш тартиби билан боғлиқ шартлар;
- шунингдек, ижарага бериладиган мол-мулкнинг таркиби ва қиймати;
- ижара берувчининг мол-мулкни ижарачига шартномада кўрсатилган ҳолатда бериш мажбурияти;
- ижарачининг мол-мулкдан шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиш мажбурияти;
- томонларнинг мол-мулкни таъмирлаш ва уни тиклаш юзасидан ўзаро тақсимланган мажбуриятлари;
- ижарачининг шартнома муддати тугагандан сўнг мол-мулкни ижарага берувчига шартномада кўрсатилган ҳолатда қайтариш юзасидан мажбурияти;
- шартнома субъектлари ўзаро келишилган ҳолда зарур, деб топган бошқа шартлар ўз ифодасини топиши лозим.

Ижара шартномасида ижарага берилган мол-мулкнинг қиймати ушбу мол-мулк ижарага берилган вақтдаги қийматидан келиб чиққан ва унинг эскирганлиги даражаси ҳисобга олинган ҳолда белгиланади. Демак, ижарага берилган мол-мулкнинг келгусида хизмат қилиши, ишлатиш муддати томонларнинг келишувига мувофиқ, шартномада кўрсатилиши керак, аммо бу муддат фойдаланиш муддатидан, тўлиқ эскириб, ишдан чиқиш муддатидан кўп бўлмаслиги лозим.

Ижарага олинган корхона ижарага олувчига топшириш далолатномаси бўйича топширилади. Агар ижара шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олинган корхонани топширишга тайёрлаш, шу жумладан, топшириш далолатномасини тузиш ва имзолашга тақдим этиш ижарага берувчининг зиммасидаги мажбурият ҳисобланади ва унинг ҳисобидан амалга оширилади (ФКнинг 581-моддаси).

Корхоналарни ижарага бериш шартномаси қонунга мувофиқ қуйидагиларга амал қилган ҳолда тузилиши зарур:

1. Ижара шартномаси ёзма шаклда тузилиши лозим, чунки оғзаки тузилган шартнома юз бериши эҳтимоли бўлган баҳели ҳолатларда суд ажримлари учун юридик асос бўлиб хизмат қилолмайди.

2. Ҳуқуқ ва мажбуриятлар қонун бўйича шартномада кўрсатилган ҳужжатлар ўз вақтида расмийлаштирилган бўлиши лозим.

3. Корхоналарни ижарага бериш шартномаси фақат муомала лаёқатига эга бўлган фуқаролар ва юридик шахслар ўртасида тузилиши керак.

4. Ижара шартномаси ихтиёрий тузилган ва аниқ бир ҳуқуқий мақсадга эришишига қаратилган бўлиши, яъни шартномада ўз ифодасини топган мақсадлар ижарачи ва ижарага берувчининг ҳақиқий мақсадларига мос тушиши керак. Ижара шартномаси юқори идора буйруғи ҳужжат таъсирида ёки алдаш орқали тузилмаслиги лозим.

10.2. Тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Ижарага берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Ижарага берувчи ижарага олувчига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун мулкний комплекс сифатида бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига бериш мажбуриятини олади. Ижарага берувчи мол-мулкни ижарага олувчига шартнома шартлари ва мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ ҳолатда топширмоғи лозим. Мол-мулкни топширишга тайёрлаш, шу жумладан, топшириш далолатномасини тузиш ва имзолашга тақдим этиш ижарага берувчининг бурчи бўлиб, унинг ҳисобидан амалга оширилади.

Агарда корхонани ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулк барча мансуб ашёлари ва унга алоқадор ҳужжатлар (техник паспорти, сифат

сертификати ва бошқ.) билан бирга ижарага топширилади. Ижарага берувчи ижарага олувчига ижарага берилган корхонани шартномада кўрсатилган муддатда топшириши лозим. Башарти, шартномада бундай муддат кўрсатилган бўлмаса, мақбул муддатда топширилмаган бўлса, ижара олувчи ФКнинг 331-моддасига мувофиқ, корхонани ундан талаб қилиб олиш ва ижронинг кечикканлиги туфайли етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ёки шартномани бекор қилиш ва унинг бажарилмаганлиги сабабли етказилган зарарни қоплашни талаб қилиш ҳуқуқига эга. Ижарага берувчи ижарага топширилган корхонадан ёки унинг бир қисмидан фойдаланишга тўлиқ ёки қисман тўсқинлик қиладиган камчиликлари учун, ҳатто у шартнома тузиш вақтида булар ҳақида билмаган бўлса ҳам жавобгардир.

Бундай камчиликлар аниқланганда ижарачи ўз хоҳишига кўра:

- ижарага берувчидан ёки мол-мулкдаги камчиликларни текинга бартараф этишни ёки мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақини мутаносиб камайтиришни ёхуд мол-мулкдаги камчиликларни бартараф этиш учун қилган ўз харажатларини қоплашни талаб қилишга;

- ижарага берувчини олдиндан огоҳлантирган ҳолда унга камчиликларни бартараф этишга сарфланган харажатлари суммасини мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақдан бевосита чегириб қолишга;

- шартномани муддатидан олдин бекор қилишни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчининг талабларидан ёки унинг мол-мулкдаги камчиликларни ижарага берувчи ҳисобидан бартараф этиш ниятидан хабардор қилинган ижарага берувчи ижарага топширилган мол-мулкни тегишли ҳолатда бўлган бошқа шундай мол-мулк билан дарҳол алмаштириб бериши ёки мол-мулкдаги камчиликларни текинга бартараф этиши мумкин.

Корхонани ижарага бериш шартномасини тузиш вақтида ижарага берувчи олдиндан айтиб қўйган ёки ижара олувчига олдиндан маълум бўлган ёхуд шартномани тузишда ёки корхонани ижарага топшириш пайтида уни кўздан кечирганда ёхуд унинг созлиги текширилганда, ижарага олувчи аниқлаш керак бўлган камчиликлар учун ижарага берувчи жавобгар бўлмайди.

Корхонани ижарага бериш шартномасини тузишда ижара берувчи ижарага олувчини ижарага топшириладиган корхонага

нисбатан учинчи шахсларнинг барча ҳуқуқлари ҳақида огоҳлантирилиши лозим. Ижара берувчи томонидан бу мажбуриятнинг бажарилмаслиги ижара олувчига корхонадан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақни камайтиришни ёхуд шартномани бекор қилиш ва зарарни тўлашни талаб қилиш ҳуқуқини беради.

Агар қонун ҳужжатлари ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчи ижарага топширилган корхонани ёки унинг бир қисмини ўз ҳисобидан капитал таъмирлаши шарт. Капитал таъмирлаш мулк ижараси шартномасида белгиланган муддатда, агар бу муддат шартномада белгиланмаган ёки томоннинг зарурати туфайли ўтказилмаса, мақбул муддатда амалга оширилмоғи лозим.

Ижарага берувчининг капитал таъмирлаш мажбуриятининг бажарилмаслиги ижарага олувчига ўз хоҳишига кўра:

— шартномада белгиланган ёхуд томоннинг зарурат тақозо этаётган капитал таъмирлашни амалга ошириб, таъмирлаш қийматини ижарага берувчидан ундириб олиш ёхуд мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақ ҳисобига ўтказиш;

— ҳақни тегишинча камайтиришни талаб қилиш;

— шартномани муддатидан олдин бекор қилиш ва зарарнинг қопланишини талаб қилиш ҳуқуқини беради.

Ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига мувофиқ, агар бундай шартлар шартномада белгиланган бўлмаса, мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланиши лозим.

Агар ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамай, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланмаса, ижарага берувчи шартномани муддатидан олдин бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчи мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақни ўз вақтида тўлаб туриши шарт. Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш тартиби, шартлари ва муддатлари мулк ижараси шартномаси билан белгиланади.

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ ижарага олинган барча мол-мулк учун яхлит ҳолда ёки унинг ҳар бир таркибий қисми учун алоҳида-алоҳида ҳолда қуйидаги кўринишларда белгиланади:

- вақти-вақти билан ёки бир йўла тўланадиган қатъий суммада белгиланган тўловлар тариқасида;

- ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиш натижасида олинган маҳсулот ёки даромаднинг белгиланган улуши тариқасида;

- ижарага олувчи томонидан ижарага берувчига шартномада келишилган ашёни мулк қилиб ёки ижарага топшириш тариқасида;

- ижарага олинган мол-мулкни яхшилаш бўйича шартномада келишилган харажатларни ижарага олувчи зиммасига юклаш тариқасида.

Ижарага олувчи ижара шартномаси амал қилиб турган бундан вақт мобайнида корхонани тегишли техник ҳолатда сақлаб туриши, шу жумладан, уни жорий таъмирлаши ва шартномада назарда тутилган ҳолатларда капитал таъмирлаши шарт.

Агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ижарага олинган корхонани ишлатиш билан боғлиқ харажатлар, шунингдек, ижарага олинган мол-мулкни суғурталаш бўйича тўловлар, солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар ижарага олувчи зиммасига юклатилади (ФКнинг 582-моддаси).

Агар қонунда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ижарага олувчи ижарага олинган корхона мол-мулки таркибига кирувчи моддий бойликларни ижарага берувчининг розилиги билан сотиш, айирбошлаш ва унинг розилигисиз вақтинча фойдаланишга ёхуд қарзга, қўшимча ижарага беришга, шунингдек, корхона баҳосини пасайтирмаслик ва ижара шартномасининг бошқа бандларини бузмаслик шарт билан бундай бойликларга нисбатан ижара шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсларга ўтказишга ҳақли.

Агар корхонани ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи ижарага олинган корхонани ижарага берувчининг розилигисиз қайта қуришга, уни кенгайтириб, техник қайта жиҳозлаб, қийматини оширишга ҳақли (ФКнинг 583-моддаси).

Корхонани ижарага олиш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, корхонани ижарага олувчи ижарага берувчининг руҳсатидан қатъий назар, ижарага олинган мол-мулкни ажратиб бўлмайдиган тарзда яхшилаш қийматини олишга ҳақли.

Агар ижарага берувчи ижарага олувчининг бундай яхшилашга қилган харажатлари ижарага олинган мол-мулкнинг қийматини унинг сифати ва (ёки) ундан фойдаланиш хусу-

сиятларини яхшилашга қараганда беқиёс даражада ошириб юборганлигини ёки бундай яхшилашни амалга ошириш вақтида ҳалоллик ва оқилоналик тамойиллари бузилганлигини исботласа, суд уни бундай яхшилаш ҳақини ижарага олувчига тўлаш мажбуриятидан озод қилиши мумкин (ФКнинг 584-моддаси).

Мулк ижараси шартномаси бекор бўлганидан кейин ижарага олувчи ижарага берувчига мол-мулкни ўзига топширилган ҳолатда нормал эскиришини ҳисобга олиб ёки шартномада келишилган ҳолатда қайтариши лозим.

10.3. Шартноманинг бекор бўлиши

Корхоналарни ижарага бериш шартномаси, одатда, шартнома муддати тугагандан сўнг ижарага олинган мол-мулк ижарага берувчига қайтарилиши билан бекор бўлади.

Баъзи ҳолларда корхона ижараси шартномаси муддатидан аввал ҳам бекор қилиниши мумкин. Шартноманинг бундай бекор қилиниши ижарага берувчининг ҳам, ижарага олувчининг ҳам ташаббуси билан бўлиши мумкин. ФКнинг 552-моддасида кўрсатилганидек, ижара шартномаси ижарага олувчининг талаби билан қуйидаги ҳолларда муддатидан аввал бекор қилинади:

- агар ижарага берувчи мол-мулкни фойдаланиш учун ижарага олувчига бермаса ёхуд мол-мулкнинг вазифасига мувофиқ фойдаланишига тўсқинлик қилса;
- ижарага берувчи шартномада белгиланган муддатларда, агарда шартномада муддат белгиланган бўлмаса, мақбул муддатларда ўз зиммасидаги мол-мулкни капитал таъмирлаш вазифасини бажармаса;
- ижарага олувчи жавобгар бўлмаган ҳолатлар тўғрисида мол-мулк фойдаланишга яроқсиз бўлиб қолса.

Шартнома ижарага берувчининг ташаббуси билан ҳам бекор қилиниши мумкин. ФКнинг 551-моддасида кўрсатилганидек, шартнома ижарага берувчининг ташаббуси билан қуйидаги ҳолларда суд томонидан муддатидан олдин бекор қилиниши мумкин, агар ижарага олувчи:

- ижара берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамасдан, мол-мулкдан шартнома шартларини ёки мол-мулкнинг вазифаларини жиддий равишда бузган ёхуд бир неча марта бузган ҳолда фойдаланса;

- мол-мулкни жиддий ёмонлаштира;
- шартномада белгиланган тўлов муддатини кетма-кет бузиб, мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўламаса;
- қонун ҳужжатларига ёки шартномага мувофиқ, капитал таъмирлаш ишларини бажариш ижарага олувчи зиммасидаги мажбурият бўлган ҳолларда шартномада белгиланган муддатларда, шартномада бундай муддат белгиланган бўлмаса, мақбул муддатларда мол-мулкни капитал таъмирлашни амалга оширмаса.

Ижарага берувчи ижарага олувчини ёзма равишда огоҳлантиргандан ва унга ўз мажбуриятларини бажариш учун имконият берганидан кейингина, шартнома муддатида олдин бекор этилишини талаб қилишга ҳақли.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Корхонани ижарага бериш шартномаси тушунчасини баён этинг.
2. Корхонани ижарага бериш шартномасининг шаклини изоҳланг.
3. Корхонани ижарага бериш шартномаси шартлари нималардан иборат?
4. Корхонани ижарага бериш шартномасининг ҳуқуқий белгиларини биласизми?
5. Корхонани ижарага бериш шартномасида ижарага берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари нималардан иборат?
6. Корхонани ижарага бериш шартномасида ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари нималардан иборат?
7. Корхонани ижарага бериш шартномасининг бекор бўлиши сабаблари нималардан иборат?

XI боб. ЛИЗИНГ (МОЛИЯ ИЖАРАСИ) ШАРТНОМАСИ

11.1. Лизинг тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари

Лизинг — инглизча «Forlease» сўзидан олинган бўлиб, «ижара олмоқ» маъносини англатади.

Фуқаролик кодексининг 587-моддасида лизинг шартномасига таъриф берилган. Унга кўра, лизинг шартномаси бўйича лизинг берувчи (ижарага берувчи) бир тараф лизинг олувчи (ижарага олувчи) иккинчи тарафнинг топшириғига биноан, сотувчи учинчи тараф билан ундан лизинг олувчи учун мол-мулк сотиб олиш ҳақида келишиш мажбуриятини олади, лизинг олувчи эса бунинг учун лизинг берувчига лизинг тўловларини тўлаш мажбуриятини олади.

Юқоридаги таърифдан кўриниб турибдики, лизинг шартномаси қуйидаги ҳуқуқий белгиларга эга:

- *биринчидан*, лизинг уч тарафлама (сотувчи — лизинг берувчи — лизинг олувчи) ёки икки тарафлама (лизинг берувчи — лизинг олувчи) лизинг шартномаси бўйича амалга оширилади. Лизинг берувчи ва сотувчи ўртасида икки тарафлама лизинг шартномаси тузилаётганида қўшимча равишда лизинг объектининг олди-сотди шартномаси тузилади;

- *иккинчидан*, лизинг шартномаси консенцуал шартномалар гуруҳига мансуб;

- *учинчидан*, шартнома ҳақ бараварига тузилади. Лизинг олувчи лизинг берувчига лизинг объектдан фойдаланганлиги учун лизинг тўловларини тўлайди.

Лизинг ҳуқуқий муносабатлар Жаҳон банки амалиёти учун янгилик эмас. Лизинг типидagi операцияларни эрамиздан икки минг йил муқаддам қадимги Бобилда мавжуд бўлганлиги тарихий манбаларда қайд этилган.

Лизингнинг оддий ижарадан асосий фарқи шундаки, унда ижарага берилган асбоб-ускуналар шартнома муддати тугагандан сўнг уларнинг қолдиқ қиймати йиғиндисида сотиб олиш кўзда тутилади.

Лизингнинг фарқлантирувчи хусусиятларидан яна бири шундаки, лизинг компанияларида лизинг операцияларини амалга ошириш учун ўз маблағлари етишмайди. Шу сабабли, кўпинча лизинг операцияларида жалб қилинган маблағлар кенг қўлланилади. Ривожланган хорижий давлатларда лизинг операцияларининг 85 фоизи жалб қилинган маблағлар ҳисобидан амалга оширилган лизинг операциялари эканлиги қайд этилган. Бунда одатда, банкнинг узоқ муддатли кредитлари жалб қилинади. Ижарачи ижарага берилаётган ускуналар қийматининг 80 фоизгача ҳажмда узоқ муддатли кредит берилаётган ускуналар ва ижара тўловлари берилган кредитлар учун таъминланганлик ҳисобланади.

Лизинг фаолияти лизинг берувчи томонидан ўз маблағлари ва (ёки) жалб этилган маблағлар ҳисобидан лизинг объектининг сотиб олиниши ва уни лизинг шартномаси бўйича лизинг олувчига берилиши борасидаги инвестиция фаолияти туридир («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 8-моддаси).

Лизинг шартномасининг шакли. «Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 9-моддасида белгиланишича, лизинг шартномаси ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

Лизинг шартномаси:

- шартнома тарафларидан бирининг талабига кўра;
- мол-мулк лизинг объекти ҳисобланиб, у ҳақда тузиладиган битимлар қонунга мувофиқ нотариал тасдиқланиши талаб қилинадиган ҳолларда нотариал тасдиқланиши лозим.

Лизинг тўлови лизинг берувчининг лизинг объектини сотиб олиш учун қилган харажатларининг ҳаммаси ёки кўп қисми, шунингдек, лизинг объектини етказиб бериш ва белгиланган мақсадда фойдаланиш учун уни яроқли ҳолга келтириш билан боғлиқ бошқа харажатлари лизинг олувчи томонидан қопланиши ҳамда лизинг берувчининг даромадидан иборат бўлади (ФКнинг 590-моддаси).

Лизинг тўловлари шартноманинг бутун амал қилиш муддатига тақсимланади ва бўлиб-бўлиб тўланади. Лизинг тўловларининг миқдорлари ва даврийлиги лизинг шартномаси билан белгиланади.

Лизинг объектининг олди-сотди шартномаси хусусиятлари

Лизинг объектининг олди-сотди шартномаси лизинг берувчи ва сотувчи ўртасида тузилиб, унга кўра, лизинг берувчи лизинг олувчининг топшириғига биноан, лизинг объектини кейинчалик лизинг олувчига бериш учун ўз мулки қилиб олади.

Тарафларнинг хоҳишига кўра, лизинг объектининг олди-сотди шартномаси лизинг шартномаси кучга киришидан олдин ёки кейин тузилиши мумкин. Шартнома бўйича лизинг сотувчидан лизинг берувчи мулк ҳуқуқи асосида лизинг объектини сотиб олади ва лизинг олувчига эгалик қилиш ва фойдаланиш учун беради.

Лизинг объекти олди-сотди шартномасини тузиш пайтида лизинг берувчи лизинг объекти қайси мақсадда олинаётган-лигидан сотувчини олдиндан хабардор қилиши, буни олди-сотди шартномасида қайд этиши шарт («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 14-моддаси).

Қуйидагилар лизинг шартномасининг муҳим шартлари ҳисобланади:

- лизинг объектининг тавсифланиши (лизинг объектининг миқдори, сифати, рўйхати, контракт қиймати ва бошқа кўрсаткичлари) ва шартнома умумий пул суммасининг кўрсатилиши;
- тарафларнинг лизинг объектини олиш ва бериш билан боғлиқ мажбуриятлари;
- лизинг объектини бериш тартиби, шу жумладан, лизинг объектини етказиб бериш, монтаж қилиш ва фойдаланишга топшириш тартиби;
- лизинг тўловларини тўлаш шартлари, миқдорлари, муддатлари ва тартиби;
- лизинг объектидан фойдаланиш, унга қараш, уни сақлаб туриш ва таъмирлаш юзасидан тарафларнинг мажбуриятлари;
- шартноманинг амал қилиш муддати;
- сотувчи ва лизинг объектини танлаш учун масъул тарафнинг кўрсатилиши.

Тарафларнинг келишувига биноан, лизинг шартномасига қуйидаги шартлар киритилиши мумкин:

- лизинг объектини сотиб олиш тартиби ва муддатлари;
- лизинг шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш;
- лизинг объектини суғурта қилиш;
- форс-мажор ҳолатлар;
- лизинг берувчи қўшимча хизматлар кўрсатиши, бундай хизматларсиз лизинг объектидан фойдаланиб бўлмаса;
- лизинг субъектлари томонидан лизинг шартномаси шартларига риоя этилишини назорат қилиш тартиби.

Лизинг шартномасига қонун ҳужжатларига мувофиқ, бошқа шартлар ҳам киритилиши мумкин.

Бизга маълумки, ҳозирда жаҳонда жуда кўп лизинг ташкилотлари фаолият кўрсатмоқда. Энг йирик халқаро лизинг таш-

килотларидан «Эбиклиз»ни ва Миллий лизинг ассоциацияларининг Европа Федерацияси («Лизюроп»)ни алоҳида ажратиб кўрсатиш мумкин.

Халқаро лизинг ташкилотларининг асосий вазифаси қуйидагилардан иборат:

а) буларга аъзо мамлакатлар қонунчилигини ўрганиш, таққослаш;

б) барча ҳуқуқий солиқ, молиявий масалаларни ҳал этиш;

в) лизинг битимларининг шартлари тўғрисидаги статистик маълумотни йиғиш;

г) лизинг фирмаларини ташкил этиш билан боғлиқ масалаларни ўрганиш.

Республикамызда ҳам бир қатор лизинг ташкилотлари мавжуд. Уларга Вазирлар Маҳкамасининг 1995 йил 1 майдаги қарори билан ташкил этилган «Ўзбек Лизинг Интернейшнл АЖ» қўшма лизинг, 2003 йил 23 октябрь қарори билан ташкил этилган «Қурилиш-лизинг», 1999 йил 30 октябрь қарори билан ташкил этилган «Ўзқишлоқхўжаликмашлизинг» компанияларини киритишимиз мумкин.

11.2. Лизинг шартномаси объекти ва субъектлари

Лизинг объекти: истеъмол қилинмайдиган, тадбиркорлик фаолияти учун фойдаланиладиган ҳар қандай ашёлар лизинг объекти бўлади. Ер участкаси ва бошқа табиат объектлари бундан мустасно (ФКнинг 588-моддаси).

Шунингдек, муомаладан чиқарилган ёки муомалада бўлиши чекланган бошқа мол-мулк лизинг объектлари бўлиши мумкин эмас («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 3-моддаси).

Лизинг субъектлари бўлиб, лизинг берувчи, лизинг олувчи ва сотувчилар иштирок этади.

Келажакда лизинг олувчига лизинг бўйича топшириш мақсадида мол-мулкни ўзига мулк қилиб олувчи шахс лизинг берувчи, деб тан олинади. Эгалик қилиш ва фойдаланиш учун лизинг объектини оладиган шахс лизинг олувчи, деб ҳисобланади.

Лизинг берувчи лизинг объектини кимдан олаётган бўлса, шу шахс сотувчи, деб эътироф этилади. Лизинг берувчи мол-мулкни бўлажак фойдаланувчидан сотиб олган тақдирда ёхуд лизинг берувчи келажакда мол-мулкни сотувчига лизинг бўйича топшириш учун ундан шу мол-мулкни сотиб олиш мақсадида уни маблағ билан таъминлаган тақдирда бир шахснинг ўзи ҳам лизинг олувчи, ҳам сотувчи бўлишига йўл қўйилади (ФКнинг 589-моддаси).

Маълумки, лизинг шартномаси маълум таркибий қисмлардан иборат. Лизинг шартномаси қуйидаги унсурларни, албатта, ўз ичига олган бўлиши керак:

1. Лизинг объект.
2. Етказиб бериш муддати.
3. Ижара муддати.
4. Ижарага берувчининг мулк ҳуқуқи.
5. Хавф-хатар, жавобгарлик, ускунанинг соз эканлиги.
6. Ускуналардан фойдаланиш йўриқномалари.
7. Ускунани таъмирлаш ва унга хизмат кўрсатиш.
8. Зарарлар, тасодифий ҳодисалар.
9. Суғурталаш.
10. Ижара тўлови.
11. Тўловни кечиктирганлик учун жарима.
12. Сотиб олиш имконияти.
13. Шартномани бекор қилиш шартлари.
14. Ускунани қайтариш вақти.
15. Солиқ
16. Томонларнинг қўшимча ҳуқуқлари.
17. Лизинг шартномасининг кучга киришини кечиктирувчи шароит.
18. Зарур маълумотларни етказиш мажбуриятлари.
19. Томонларнинг жойлашган ўрни.
20. Банкнинг кафолати.
21. Бундан ташқари форс-мажор ҳолатлар, лизинг субъектлари томонидан лизинг шартномаси шартларига риоя этилишини назорат қилиш тартиби ва бошқалар.

Лизинг шартномасига қонун ҳужжатларига мувофиқ, бошқа шартлар ҳам киритилиши мумкин.

Лизинг шартномаси ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида муҳим аҳамиятга эга бўлган янги шартномалардан бўлиб, иқтисодий ҳаётга жадал кириб бормоқда. Албатта, бу шартнома бундан аввал чет эл давлатларида асосий роль ўйнаган. Лекин Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришиши натижасида бу шартноманинг ўрни жамиятимизда сезиларли билинмоқда. «Ҳозирги вақтда ислохотлар жараёнини давлат-ҳуқуқий жиҳатдан бошқаришнинг яхлит тизими таркиб топди»¹, дейди Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов.

¹ И.А. Каримов. Ватан саждагоҳ каби муқаддасдир. 3-жилд. Т., «Ўзбекистон», 1996, 194-бет.

11.3. Шартнома бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Ҳамма шартномада бўлганидек, лизинг шартномасида ҳам тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари белгилаб қўйилган. Маълумки, лизинг шартномаси бошқа шартномалардан фарқ қилиб, унда уч тараф қатнашади, яъни:

- 1) сотувчи;
- 2) лизинг олувчи;
- 3) лизинг берувчи.

Лизинг берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Лизинг берувчи қуйидаги ҳуқуқларга эгадир:

- лизинг олувчининг лизинг объектидан қандай шароитларда фойдаланаётганлигини ва уни белгиланган мақсадига мувофиқ ишлатаётганлигини лизинг шартномаси шартларига ҳамда қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ назорат қилиш;

- лизинг олувчининг розилиги билан лизинг объекти ва унинг сотувчисини танлаш;

- қонун ҳужжатларида ёки лизинг шартномасида назарда тутилган ҳолларда ва тартибда лизинг олувчидан лизинг объектини талаб қилиб олиш;

- лизинг олувчи лизинг шартномасини жиддий тарзда бузган тақдирда, барча лизинг тўловларини муддатидан илгари тўлашни ёхуд етказилган зарарни ундириб ва (ёки) лизинг объектини қайтиб олган тарзда шартномани бекор қилишни талаб этиш.

Агар лизинг объекти лизинг берувчининг айби билан етказиб берилмаган бўлса ёки лизинг шартномаси шартларига но-мувофиқ бўлса, лизинг берувчи лизинг олувчининг розилиги билан ўзи лозим даражада бажармаган лизинг шартномаси шартларини тузатиб бажаришга ёки лизинг олувчига бошқа лизинг объектини таклиф этишга ҳақли. Лизинг олувчи лизинг тўловларини тўлаш мажбуриятларини бажармаган тақдирда, лизинг берувчи ўзига тегиши керак бўлган тўловларни фоиизи билан олиши мумкин.

Лизинг олувчи ўз мажбуриятларини жиддий равишда бузган тақдирда, агар лизинг шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, лизинг берувчи бўлажак лизинг тўловларини тезлаштиришни ёки лизинг объектини қайтариб олган ва зарарни ундирган ҳолда шартномани бекор қилишни талаб қилиш ҳуқуқига эга (ФКнинг 597-моддаси 3—4-қисмлари).

Лизинг берувчи:

- лизинг шартномаси бўйича мол-мулкни олиши ва уни лизинг олувчига эгалик қилиш ҳамда фойдаланиш учун бериши;
- лизинг берувчи лизинг олувчи учун мол-мулк сотиб олаётганда мол-мулк муайян шахсга лизингга беришга мўлжалланганлигини сотувчига маълум қилиш (ФКнинг 591-моддаси);
- лизинг объектини, агар шартномада шундай шартлар назарда тутилган бўлса, сақлаб туриш, таъмирлаш ва унга техник хизмат кўрсатиш бўйича лизинг олувчи олдида ўз зиммасига олинган мажбуриятларни ўз вақтида ва тўлиқ ҳажмда бажариши шарт;
- лизинг берувчи лизинг объектини лизинг олувчига шартнома шартларига жавоб берадиган ҳолатда ва унда келишилган муддатда топшириши шарт.

Агар лизинг берувчининг айбли ҳаракатлари ёки йўл қўйган камчиликлари туфайли мол-мулк етказиб берилмаган, тўлиқ етказиб берилмаган, муддати кечиктириб етказиб берилган ёки тегишли даражада сифатли бўлмаган мол-мулк етказиб берилган бўлса, бунинг учун у лизинг олувчи олдида жавобгардир (ФКнинг 594-моддаси).

Лизинг берувчи қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа ҳуқуқларга эга бўлиши ва ўзга мажбуриятларни бажариши мумкин.

Лизинг олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Лизинг олувчи қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- лизинг объектини мустақил аниқлаш ва сотувчини танлаш;
- лизинг берувчидан лизинг шартномасини бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик туфайли етказилган зарар қопланишини талаб қилиш;
- сотувчига лизинг объекти олди-сотди шартномасидан келиб чиқувчи талабларни, жумладан, унинг сифати ва бутлиги, топшириш муддати, кафолатли таъмирлаши ва ҳоказолар хусусида талаблар қўйиш («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 12-моддаси).

Мол-мулк етказиб берилмаган, тўлиқ етказиб берилмаган, муддати кечиктириб етказиб берилган ёки унинг сифати тегишли даражада бўлмаган тақдирда, лизинг олувчи, агар шартномада бошқача қоида назарда тутилган бўлмаса:

- лизинг тўловларини тўхтатиб туриш;
- етказиб берилаётган мол-мулкни рад этиш ва лизинг шартномасини бекор қилишни талаб қилишга ҳақли.

Лизинг шартномаси муддатидан олдин бекор қилинган тақдирда, лизинг олувчи илгари бўнак сифатида тўлаган пуллари, лизинг объектдан фойдаланишдан олган фойданинг қийматини чегириб ташлаб, ўзига қайтариб беришни талаб қилишга ҳақли (ФКнинг 595-моддаси).

Агар лизинг шартномасининг нарсаи бўлган мол-мулк шу шартномада кўрсатилган муддатда, башарти, шартномада бундай муддат кўрсатилмаган бўлса, оқилона муддатда лизинг олувчига топширилмаган бўлса, лизинг берувчи жавобгар бўладиган ҳолатлар туфайли муддат ўтказиб юборилган тақдирда, лизинг олувчи шартномани бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли (ФКнинг 592-моддаси).

Лизинг олувчи лизинг берувчи олдида шартнома юзасидан жавобгар бўлиб қолгани ҳолда лизинг шартномаси бўйича олган мол-мулкни лизинг берувчининг розилиги билан қўшимча лизингга топширишга ҳақли (ФКнинг 596-моддаси).

Учинчи шахс ундирувни лизинг объектига қаратганда, лизинг олувчи лизинг шартномасини бекор қилиш ва лизинг объектини мулк қилиб олиш билан бир пайтда, лизинг шартномаси бўйича тегишли лизинг тўловлари қолдиғини лизинг берувчининг қолган даврда оладиган даромадини чегириб ташлаган ҳолда бир йўла тўлашга ҳақли («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 12-моддаси).

Лизинг бўйича ижарага олинган мол-мулкнинг тасодифан нобуд бўлиши ёки тасодифан бузилиши хавфи, агар лизинг шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, лизинг олувчига бу мол-мулкни топшириш пайтида ўтади (ФКнинг 593-моддаси).

Лизинг олувчининг мажбуриятлари

Агар лизинг шартномасида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, лизинг олувчи лизинг тўловларини ўз вақтида тўлаши, мол-мулкдан уни етказиб бериш шартларига мувофиқ фойдаланиши, уни соз ҳолда сақлаши, ўз ҳисобидан жорий таъмирлаш ишларини бажариши, сақлаш бўйича бошқа харажатларни амалга ошириши шарт.

Лизинг шартномаси бекор қилинганида, лизинг олувчи мол-мулкни лизинг берувчидан олган ҳолатида унинг нормал эскиришини ва тарафларнинг келишувидида шартлашилган ўзгаришларни ҳисобга олиб, қайтариб беришга мажбур (ФКнинг 597-моддаси).

Лизинг олувчининг лизинг объектини таъмирлаш ва унга техник хизмат кўрсатишга доир ҳуқуқи ва мажбурияти сотувчи билан алоҳида тузилган шартномада белгиланиши мумкин.

Лизинг олувчи қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа ҳуқуқларга эга бўлиши ва ўзга мажбуриятларни бажариши мумкин («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 12-моддаси).

Сотувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Сотувчи қонун ҳужжатларига ва шартномага мувофиқ, ҳуқуқларга эга бўлади ва мажбуриятларни бажаради.

Агар лизинг шартномасида ёки олди-сотди (маҳсулот етказиб бериш) шартномасида бошқача қоида назарда тутилган бўлмаса, олди-сотди шартномаси бўйича сотувчининг лизинг олувчига нисбатан ҳуқуқ ва мажбуриятлари лизинг берувчига нисбатан ҳуқуқ ва мажбуриятларидек бўлади. Бунда лизинг олувчи лизинг объекти олди-сотди шартномасини бекор қилишга ёки уни ҳақиқий эмас, деб топишга ҳақли эмас («Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 13-моддаси). Агар лизинг шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ушбу шартнома объекти бўлган мол-мулк сотувчи томонидан бевоқифа лизинг олувчига у турган жойда топширилади (ФКНнинг 592-моддаси).

Сотувчи — лизинг берувчи лизинг олувчи учун мол-мулк сотиб олаётганда мол-мулк муайян шахсга лизингга беришга мўлжалланганлигини билиши шарт.

11.4. Лизинг шартномаси субъектларининг жавобгарлиги

Лизинг берувчи мол-мулкни етказиб бермаганлик, тўлиқ етказиб бермаганлик, етказиб бериш муддатини ўтказиб юборганлик ва тегишли даражада сифатли бўлмаган мол-мулкни етказиб берганлик учун, агар бу унинг айбли ҳаракатлари (ҳаракатсизлиги) туфайли бўлса, лизинг олувчининг олдида жавобгар бўлади.

Лизинг берувчи лизинг олувчи олдида лизинг объекти юзасидан жавобгар бўлмайди, лизинг объекти сотувчиси ва лизинг объектининг ўзи лизинг берувчи томонидан танланган ва лизинг олувчи шу туфайли зарар кўрганлиги исботланган ҳоллар бундан мустасно.

Лизинг берувчи ва лизинг олувчи сотувчига нисбатан лизинг объектининг олди-сотди шартномаси бўйича солидар

кредиторлар сифатида иш кўришади. Сотувчи улар олдида лизинг объектининг олди-сотди шартномасидан келиб чиқувчи мажбуриятларни бажариш (лизинг объектининг сифати, бутлиги, лозим даражада етказиб берилиши ва бошқ.) юзасидан жавобгар бўлади. Бунда сотувчи лизинг объекти билан боғлиқ айнан бир зарар учун бир пайтнинг ўзида лизинг олувчи ва лизинг берувчи олдида жавобгар бўлиши мумкин эмас.

Лизинг берувчи лизинг объектининг лизинг шартномасини тузишда қайд этиб ўтилган камчиликлари учун жавоб бермайди.

Лизинг олувчининг айби билан лизинг объектининг йўқолиши ёки лизинг объектининг ўз вазифасига доир аҳамиятини йўқотиши, агар лизинг шартномасида бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, лизинг олувчини лизинг берувчи олдидаги жавобгарликдан озод этмайди.

Лизинг олувчи лизинг шартномасининг нарсаси бўлган мол-мулкни сотувчига сотувчи билан лизинг берувчи ўртасида тузилган олди-сотди шартномасидан келиб чиқадиган талабларни, хусусан, мол-мулкнинг сифати ва бутлиги, уни етказиб бериш муддатлари ҳақидаги талабларни ва шартнома сотувчи томонида зарур даражада бажарилмаётган бошқа ҳоллардан келиб чиқадиган талабларни қўйишга ҳақли. Бунда лизинг олувчи, мазкур мол-мулкнинг олди-сотди шартномасидаги тарафлардан бири бўлгани каби, ушбу кодексда сотиб олувчи учун назарда тутилган ҳуқуқларга эга бўлади ва мажбуриятларни ўз зиммасига олади (сотиб олинган мол-мулк ҳақини тўлаш мажбурияти бундан мустасно). Аммо лизинг олувчи сотувчи билан олди-сотди шартномасини лизинг берувчининг розилигисиз бекор қила олмайди.

Сотувчи билан бўладиган муносабатларда лизинг олувчи ва лизинг берувчи солидар кредиторлар бўлишади.

Агар лизинг шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, лизинг берувчи олди-сотди шартномасидан келиб чиқадиган талабларнинг сотувчи томонидан бажарилиши учун лизинг олувчи олдида жавобгар бўлмайди, сотувчи танлаш бўйича жавобгарлик лизинг берувчининг зиммасида бўлган ҳоллар бундан мустасно. Сотувчини лизинг берувчи танлаган тақдирда, лизинг олувчи олди-сотди шартномасидан келиб чиқадиган талабларни ўз хоҳишига қараб, солидар жавобгар бўлган мол-мулк сотувчи олдида ҳам, лизинг берувчи олдида ҳам қўйишга ҳақли (ФКнинг 598-моддаси).

Лизинг объектига бўлган мулк ҳуқуқи лизинг олувчи томонидан сотиб олингунга қадар, лизинг берувчига тегишлидир.

Лизинг шартномасининг амал қилиш муддати тугагунга қадар, барча лизинг тўловлари лизинг берувчининг лизинг шартномаси муддати тугагунга қадар қолган даврда оладиган даромади чегириб ташланган ҳолда тўланган тақдирда, агар лизинг шартномасида бошқача қоида назарда тутилган бўлмаса, лизинг объектига бўлган мулк ҳуқуқи лизинг олувчига ўтиши мумкин.

Лизинг олувчи банкрот бўлган, унинг мол-мулки хатга олинган ёки мусодара қилинган тақдирда, лизинг объекти лизинг олувчининг умумий мол-мулкидан ажратилади ва лизинг берувчига қайтарилиши лозим, у мол-мулкни ўз хошишига кўра, тасарруф этиши мумкин. Лизинг берувчига зарарни қоплаш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Лизинг бўйича топширилган мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқи лизинг берувчидан бошқа шахсга ўтганда лизинг шартномаси янги мулкдор учун ўз кучини сақлаб қолади (ФКнинг 599-моддаси).

«Лизинг тўғрисида»ги Қонуннинг 10-моддасига кўра, лизинг шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш, агар қонун ҳужжатларида ва шартномада бошқа тартиб назарда тутилган бўлмаса, тарафлар келишувига биноан амалга оширилиши мумкин.

Лизингни амалга ошириш жараёнида юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Лизинг тушунчаси ва ҳуқуқий белгиларини баён этинг.
2. Лизинг шартномасининг шакли қандай бўлади?
3. Лизинг шартномаси объекти нима бўлади?
4. Лизинг тўлови қандай бажарилади?
5. Лизинг шартномаси субъектлари кимлар?
6. Лизинг объектининг олди-сотди шартномаси хусусиятларини баён этинг.
7. Лизинг шартномасининг муҳим шартлари нимада?
8. Лизинг шартномаси таркибий қисмларини нима ташкил этади?
9. Лизинг шартномаси бўйича лизинг берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари нимадан иборат?
10. Лизинг шартномаси бўйича лизинг олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари нимадан иборат?

XII боб. УЙ-ЖОЙ ИЖАРАСИ

12.1. Давлат уй-жой сиёсатининг асосий вазифалари

Ўзбекистон Республикаси ўз мустақиллигига эришгандан кейинги ўтган йиллар давомида халқимизнинг турмуш фаровонлигини янада яхшилаш борасида амалга оширилаётган ислохотлар ўз самарасини бера бошлаганлигини жамиятимиз тараққиётининг барча жабҳаларида кузатиш мумкин.

Инсонларнинг шахсий ҳуқуқ ва эркинликлари энг олий қадрият сифатида улуғланиб келингани боис, мустақилликнинг дастлабки йилларидан бошлаб, мамлакатда қонун устуворлигини таъминлаш мақсадида жуда кўплаб муносабатларни ҳуқуқий тартибга солувчи янги қонунлар қабул қилинди.

Мамлакатнинг бозор муносабатларига босқичма-босқич ўтиши ва уни дунё ҳамжамиятига интеграциялашувини янада жадаллаштириш борасида олиб борган сиёсатининг бири давлат уй-жой сиёсатидир. Республикамиз аҳолисининг уй-жойга бўлган эҳтиёжини тўла қондириш бевосита давлат уй-жой сиёсатининг асосий вазифасига айланди.

Буларнинг барчаси фуқароларни шинам турар жойлар билан таъминлаш ҳақидаги узлуксиз ғамхўрликнинг далилидир. Ўзбекистон Республикаси ҳукумати турар жой қурилиши масаласидаги вазифаларни амалга ошириш билан бирга, фуқароларнинг турар жойга бўлган ҳуқуқларини ҳам ҳимоя қилиб келмоқда. Кейинги йилларда мамлакатимизда қонунчиликни мустаҳкамлаш, фуқароларнинг ҳуқуқларига, шу жумладан, уларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқларига қатъий риоя қилинишини таъминлаш мақсадида дастлаб, 1998 йил 24 декабрда Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси, 2006 йил 12 апрелда Ўзбекистон Республикасининг «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида»ги Қонуни қабул қилинди.

Шунингдек, уй-жойларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантиришни тубдан яхшилаш, аҳолининг кўп квартирали уйларни сақлаш ва мукамал таъмирлашдан манфаат-

дорлигини ошириш, шунингдек, уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзини ўзи бошқариш институти сифатида ширкатларнинг нуфузини, ташкилий ва молиявий мустақиллигини ҳамда улар фаолиятининг самарадорлигини ошириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маъкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 64-сонли қарори қабул қилиниши уй-жой муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишда муҳим аҳамият касб этади.

Ўзбекистон Республикасининг уй-жой муносабатларини тартибга солувчи қонун ҳужжатлари, хусусан, Уй-жой кодексининг 3-моддасида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маъкамасининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари кўрсатиб ўтилган бўлиб, унинг ваколатига:

- уй-жой соҳасини ривожлантириш юзасидан давлат комплекс дастурларини ишлаб чиқади;

- уй-жой фондидан фойдаланиш ва унинг асралишини таъминлаш соҳасидаги давлат сиёсатини юритади, уй-жой соҳасини ривожлантиришнинг давлат комплекс дастурларини қабул қилади;

- турар жойларни тақсимлаш ҳамда аренда, ижара шартномалари бўйича фуқароларга бериш, шунингдек, уларни алмаштириш ҳамда сотиш тартибини ишлаб чиқади ва тақсимлайди;

- уй-жой ва коммунал хизматлари учун ҳақ тўлаш тизимини тартибга солади;

- компенсация, кредит ҳамда ссудалар бериш тартиби ва шартларини тартибга солади ҳамда қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ваколатларни амалга ошириши назарда тутилган.

Ушбу кодекснинг 5-моддасида эса, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари жумласига:

- уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг ижросини таъминлаш;

- уй-жой фондиди ва коммунал объектларни бошқаришни ташкил этиш;

- ўз тасарруфидаги ҳудудда коммунал хизматларга оид тариф сиёсатини белгиланган тартибда шакллантириш;

- уй-жой фондиди ҳисобга олиш;

- давлат уй-жой фондидаги турар жойларни тақсимлаш ва фуқароларга ижара шартномаси шартлари асосида бериш;

• давлат уй-жой фондидаги турар жойларни улардан белгиланган мақсадда фойдаланиш учун юридик шахсларга аренда шартномаси шартлари асосида бериш;

• уй-жой фондидан фойдаланилиши ва унинг асралиши, аҳолига кўрсатиладиган коммунал хизматлар сифати устидан назоратни таъминлаш;

• аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифалари орасидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларни ҳисобга олиш ҳамда уларни аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан уй-жой билан таъминлаш;

• фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифалари учун уй-жой қуриш;

• уй-жой қурувчиларга уй-жой қуриш учун, шунингдек, хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларига доимий фойдаланишга белгиланган тартибда ер участкалари бериш;

• уй-жой фондига хизмат кўрсатувчи коммунал хизмат кўрсатиш, ижтимоий ва транспорт инфратузилмаси объектларининг лозим даражада сақланиши ҳамда ривожлантирилишини таъминлаш;

• давлат уй-жой фондининг турар жойларини бронлаштириш ва алмаштириш;

• қонун ҳужжатларига мувофиқ, бошқа ваколатларни амалга ошириш кўрсатиб ўтилган.

Ҳозирда Ўзбекистон Республикаси уй-жой соҳасини янада кенг ривожлантиришга бағишланган ўзининг узоқ муддатли яхлит давлат дастурига эга.

Уй-жой фондлари. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 8-моддасига кўра, уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларига бўлинади.

Хусусий уй-жой фондига қуйидагилар киради:

• фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар);

• хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фондига қуйидагилар киради:

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди;

- давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ ҳўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди;

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек, хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб, уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

12.2. Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи

Уй-жой соҳасидаги кўчмас мулк хусусий мулк ёки давлат мулки бўлиши ҳамда қонун ҳужжатларида белгилаб қўйилган тартибда мулкчиликнинг бир шаклидан бошқа шаклига ўтиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудида фуқаролар, юридик шахслар ва давлат уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг субъекти бўлиб ҳисобланадилар.

Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, юридик ва jisмоний шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли уй-жой биносига ўз хоҳиши ва манфаатларига кўра эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни бошқариш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Уй-жой биноларининг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирдагина йўл қўйилади.

Уй-жой бинолари, квартиралар, бинонинг бир қисми, квартиранинг бир қисми хусусий мулклиги миқдор, ўлчам ва қиймат жиҳатидан чекланмайди.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 211-моддасига мувофиқ, кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига шу уйнинг умумий

жойларини, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралигидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмаларни ўз ичига олган умумий мол-мулк улушли мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка эгалик ҳуқуқидаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари улушларининг миқдори ҳамда мазкур мол-мулкни сақлаш ва асраш бўйича харажатларни мулкдорлар ўртасида тақсимлаш тартиби уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланади.

Фуқароларнинг хусусий мулки бўлган уй-жой бинолари, квартиралар олиб қўйилиши, мулкдор эса уй-жой биносига, квартирага эгалик ҳуқуқидан маҳрум этилишига йўл қўйилмайди, қонунда белгиланган ҳоллар бундан мустасно. Уй-жой фақат қонунда белгиланган ҳолларда ва тартибда суднинг қарорига асосан, мажбурий тарзда олиб қўйилиши мумкин.

Таъкидлаб ўтилганидек, уй-жойнинг умумий мулк бўлиши ўз навбатида икки турга бўлинади. *Биринчиси*, уй-жой мулкдорларидан ҳар бирининг улуши аниқлаб қўйилган — улушли мулк, *иккинчиси* эса, улушлар аниқлаб қўйилмаган — биргаликдаги мулк ҳолида бўлади.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиси ўз улушини бошқа шахсга беришга, ундан фуқаролар ёки юридик шахслар фойдасига воз кечишга, шунингдек, уни ўзига қарашли турар жойга ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга бўлган мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига сабаб бўлувчи ўзга хатти-ҳаракатлар содир этишга ҳақли эмас (ФКнинг 211-моддаси).

Умумий улушли мулкда мустақил равишда бошқа шахсга берилиши мумкин бўлмаган объектлар қуйидагилардан иборат: уйларнинг умумий жойлари, устун ва тўсинлар, квартира ташқарисидаги ёки ичкарасидаги, биттадан ортиқ квартирага хизмат қилувчи механик, электр, санитария-техника, бошқа турдаги қурилмалари.

Улушли мулкдаги умумий мол-мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш унинг барча иштирокчилари келишувига мувофиқ амалга оширилади. Бундай келишувга эришилмаган тақ-

дирда, улушли мулкдаги умумий мол-мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш суд томонидан белгиланадиган тартибда амалга оширилади.

Квартира миқдори турар жой биносининг умумий мол-мулкдаги ўз улушини бошқа шахсга беришга, шунингдек, бу улушнинг квартирага бўлган мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига олиб келувчи ўзга ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли эмас.

Уй, квартира мулкдори хусусий уй-жой фондини бошқаришда иштирок этиш, уйнинг техник ҳолати масалаларида давлат ҳокимияти ва бошқарув органларига мурожаат этиш, уй, квартирага хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш усулини танлаш ҳуқуқига эга. Шунингдек, уй, квартира мулкдори уй, квартиранинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини таъминлаши, уларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши шарт. Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори ўзига қарашли жойга кўп квартиралли уйга хизмат кўрсатувчи ташкилотлар ёки авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари умумий мол-мулкнинг ҳолатини назорат қилиш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш мақсадида мулкдорни олдиндан хабардор қилгач, унинг борлигида киришларини таъминлаши шарт.

Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори авария ҳолати юзага келган тақдирда, аварияни бартараф этиш учун тегишли авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари ўзига қарашли жойга киришларини дарҳол таъминлаши шарт. Квартира мулкдори йўқлигида аварияни бартараф этиш учун бу жойга кириш ички ишлар органлари ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари вакиллари иштирокида тегишли авария-таъмирлаш хизмати томонидан амалга оширилади. Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори маҳаллий давлат ҳокимияти органларидан тегишли рухсатнома олмасдан ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган тақдирда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади ҳамда бу жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт (Уй-жой кодексининг 24-моддаси — 2007 йил 8 январдаги қонун таҳририда).

Шу ўринда яна бир ҳолатни эслатиб ўтиш жоиз бўладики, бунда қонунчилик мулкчилик турларининг ўзгариши муносабати билан уй-жойга нисбатан эгалик ҳуқуқи ҳам ўзгариши мумкинлигини назарда тутди. Қайсики, бу — давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларини мулкчиликнинг бошқа шаклига ўтказиш ёки тугатиш чоғида уларнинг тўла

хўжалик юриштида ёки оператив бошқарувида бўлган уй-жой фонди ушбу корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар ҳуқуқий ворисларининг (агар улар қонун талабларига кўра аниқланган бўлишса), бошқа юридик шахсларнинг тўла хўжалик юриштига ёки оператив бошқарувида ёхуд белгиланган тартибда фуқароларнинг барча уй-жой ҳуқуқларини, шу жумладан, уй-жойни хусусийлаштириш ҳуқуқини сақлаб қолган ҳолда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг юриштига ўтказилиши лозим. Бундай ҳолатларда уй-жойнинг янги эгаси илгари тузилган ижара шартномаси шартлари асосида айнан шу уй-жойни ижарага берувчига айланади.

Давлат уй-жой фондига қарашли уйлардаги уй-жой бинолари уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга ижара шартномаси бўйича уй-жой шароитларини яхшилаш учун тузилган мавжуд навбатга мувофиқ, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорига биноан берилади.

Уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга уй-жой бериш тартиби ва имтиёзлар рўйхатини Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилайди. Уй-жой беришнинг бундай тартибга солиниши айнан шу соҳада адолат тамоийлларининг янада мустаҳкамланишини тўла таъминлайди.

Шахсга хусусий мулк сифатида қарашли бўлган уй, квартирани ижарага олиш шартномасининг шартлари тарафларнинг ўзаро келишувига мувофиқ белгиланади.

Уй-жой биносини ижарага олиш ҳуқуқи давлат уй-жой фондига қарашли уйлардан қонун ҳужжатларида белгиланган уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси доирасида уй-жой биноларини олувчи фуқароларга берилади.

Давлат уй-жой фондига қарашли уйларда ижара шартномаси бўйича яшовчи фуқароларнинг бу уйларда яшайдиган бошқа фуқаролар кўчиб кетган тақдирда уй-жой биносини эгаллаб турган майдонидан қатъий назар, ижарага олиш ҳуқуқи сақланади. Фуқароларда эса уй-жойни берган давлат ҳокимияти органларига ёки корхоналар, муассасалар, ташкилотларга ижтимоий нормадан ортиқча майдонга эга бўлган уй-жой биноларини ижтимоий норма доирасидаги уй-жой биноларига алмаштириб бериш тўғрисида илтимос билан мурожаат қилиш ҳуқуқи сақланиб қолинади.

Уй-жой биноларини ижарага олиш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари томонидан уй-жой майдони олувчи фуқаролар билан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

12.3. Уй-жой ижараси шартномасининг тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари

Уй-жой ижараси деб шундай шартномага айтиладики, бунга асосан, бир тараф — ижарага берувчи иккинчи тарафга — ижарага олувчига турар жойни яшаш учун ҳақ бараварига топшириш мабжуриятини олади.

Уй-жой ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари тўғрисида шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, бу шартнома икки тарафлама, консенцуал, ҳақ бараварига тузиладиган ва мулкдан фойдаланиш ҳуқуқинигина ўтказишга қаратилган шартнома бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой ижараси шартномасининг аҳамияти шундаки, давлат уй-жой фондига қарашли уйлардаги уй-жой бинолари уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорига биноан бериладиган ордер ўз-ўзича бу мақсадга эришиш, яъни уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини узил-кесил олиш учун кифоя қилмайди. Қолаверса, бунинг учун тарафларнинг ҳар томонлама ҳуқуқ ва бурчларини назарда тутувчи алоҳида тузилиши лозим бўлган шартноманинг бўлиши ҳам талаб этилади. Бинобарин, бу уй-жой ижараси шартномаси ижарага олувчининг уй-жойдан фойдаланишга оид қатор ҳуқуқларини кўрсатувчи ва бу ҳуқуқларга яраша маълум бурчларини белгиловчи, шунингдек, шартнома шартларини бузувчиларга нисбатан мулкий жавобгарликни назарда тутган муҳим ҳужжат бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой ҳужжати (ордери). Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ, мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидан уй-жой бериш тўғрисидаги қарор асосида давлат ҳокимияти маҳаллий органи фуқарога ягона намунадаги ҳужжат (ордер) беради. У берилган уй-жойга жойлашиш учун асос бўлиб ҳисобланади. Ҳужжат (ордер) фақатгина бўш, алоҳида бўлган уй-жойга, янги қурилган уй-жой биноларида эса фақат давлат комиссиясининг уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси тасдиқлангандан кейин туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) ҳокимининг қарори билан берилиши мумкин. Уй-жой ҳужжати (ордери)нинг шаклини белгилаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ваколати доирасига киради.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 53-моддасида уй-жой ҳужжатини (ордерини) ҳақиқий эмас деб топиш асослари ва тартиби белгиланган. Унга кўра, фуқаролар томонидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлик тўғрисида

ҳақиқатга тўғри келмайдиган маълумотлар тақдим этилганда, бошқа фуқаролар ёки юридик шахсларнинг ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган уй-жойга нисбатан ҳуқуқлари бузилганда, уй-жой бериш тўғрисидаги масалани ҳал этиш чоғида мансабдор шахслар томонидан гайриқонуний хатти-ҳаракатлар қилинганда, шунингдек, уй-жой бериш тартиби ва шартларининг бошқача бузилишлари содир этилганда, муниципал идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойга берилган ҳужжат (ордер) суд тартибида ҳақиқий эмас, деб эътироф этилиши мумкин.

Ҳужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас, деб эътироф этиш тўғрисидаги талаб ҳужжат (ордер) берилган кундан бошлаб, уч йил мобайнида кўтарилиши мумкин. Агарда шу уч йил мобайнида уй-жойдан фойдаланиш ҳужжати (ордери) суд тартибида ҳақиқий эмас, деб эътироф этилса, гайриҳуқуқий хатти-ҳаракатлар оқибатида ҳужжатни (ордерни) олган шахслар уларга бошқа уй-жой берилмаган ҳолда яшаб турган уй-жойлардан кўчириб чиқарилади. Агар ҳужжат (ордер)да кўрсатилган фуқаролар илгари давлат уй-жой фондининг биносидаги уй-жойдан фойдаланиб келган бўлишса, улар илгари эгаллаб турган уй-жойга қайтарилиши ёки бўлмаса, бошқа шунга тенг уй-жой билан таъминланиши зарур.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойдан фойдаланаётган ижарага олувчи ундан белгиланган мақсадда ва шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шарт. Агар ижарага олувчи уй-жойдан аниқ мақсадларга мувофиқ фойдаланмай келса, бу ҳақда ижарага берувчи томонидан ёзма равишда огоҳлантирилган бўлишига қарамай, яна шу ижарага олиш шартномаси шартларига номувофиқ равишда ундан фойдаланса, ижарага берувчи шартномани бекор қилишни ва номувофиқ равишда фойдаланиш оқибатида етказилган зарар миқдорини тўлашни талаб қилишга ҳақлидир.

12.4. Уй-жой ижараси шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчлари

Ижарага берувчи, ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари ҳуқуқлари ҳамда бурчлари уй-жойдан фойдаланишга оид норматив актлар билан, шу жумладан, Уй-жой кодекси, типовой шартнома, уй-жойлардан фойдаланиш қоидалари ва ижара шартномалари билан белгиланади.

Ижарага берувчи ижарага олувчига муниципал, идоравий уй-жой фонди ёки коммунал уй-жой фондининг биносидаги бўш уй-жойни доимий яшаш учун яроқли ҳолатда бериши шарт. Шунингдек, у ижарага топширилган уй-жой жойлашган бинодан тегишли равишда фойдаланишни амалга ошириш, ижарага олувчига ҳақ тўлаш эвазига зарур коммунал хизматлар кўрсатишга ёки хизматлар кўрсатилишини таъминлашга, кўп квартирали уй-жой биносидаги умумий мол-мулкни ва уй-жойдаги коммунал хизматлар кўрсатиш қурилмаларини таъмирлашни таъминлашга мажбурдир.

Ижарага берувчи ижарага берилган турар жой жойлашган уй лозим даражада сақланишини амалга ошириши, ижарага олувчига ҳақ эвазига зарур коммунал хизматлар кўрсатиши ёки хизматлар кўрсатилишини таъминлаши, кўп квартирали уйнинг умумий фойдаланишдаги мол-мулки таъмирланишини таъминлаши шарт (Уй-жой кодексининг 49-моддаси иккинчи қисми).

Кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдори ўзининг умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатлардаги иштирокига доир мажбуриятини турар жойни шартнома бўйича ижарага, арендага олувчига ўтказиши мумкин, бунда ҳақнинг ўз вақтида тўланиши масъулияти турар жой мулкдори зиммасида бўлади.

Шунингдек, кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдори ширкатни, бошқарувчини (ижрочи директорни) ёки бошқарувчи ташкилотни ёхуд турар жойлар мулкдорлари томонидан вакил қилинган шахсни умумий мол-мулкни ва шу уйга тугаш ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича умумий харажатларни тўлашга доир мажбуриятлар жойни ижарага олувчига ўтказилганлиги ҳақида ҳабардор қилиши шарт.

Ижарага олувчи оила аъзоларининг ҳуқуқ ва бурчлари тўғрисида шуни айтиш керакки, ижара шартномасидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва бурчлар турар жойни ижарага олувчи билан бир қаторда, унинг ўзи билан бирга яшовчи оила аъзолари учун ҳам баб-баравар тааллуқлидир. Ижарага олувчининг ўзи билан бирга яшовчи вояга етган оила аъзолари бу шартномадан келиб чиқадиган мажбуриятлар юзасидан баравар жавобгар бўлишади.

Ижарага олувчи билан бирга яшовчи эри ёки хотини, уларнинг болалари ва ота-оналари ижарага олувчининг оила аъзолари бўлиб ҳисобланишади. Ижарага олувчи қарамоғида бўлган меҳнатга лаёқатсиз шахслар, шунингдек, бошқа фуқаролар

ижарага олувчи билан бирга яшаса ва унинг билан бирга умумий хўжалик олиб боришсагина, ижарага олувчининг оила аъзолари бўлиб ҳисобланишади.

Кўп квартирали уйдаги турар жойни ижарага олувчи турар жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, шу уйнинг умумий фойдаланишдаги мол-мулкидан (уйнинг умумий жойлари, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтининг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмалар, шу уйга туташ ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаси, шунингдек, кўп квартирали уйдаги кўчмас мулкнинг ягона мажмуига хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган бошқа объектлардан) белгиланган тартибда фойдаланиш ҳуқуқига эгадир.

Ижарага олувчи, ижарага олувчининг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар:

- кўп квартирали уйнинг турар жойларидан, умумий фойдаланишдаги мол-мулкидан белгиланган мақсадда, бошқа фуқаролар ва юридик шахсларнинг уй-жой ҳуқуқи, ўзининг ҳуқуқларини камситмаган ҳолда фойдаланиши;

- турар жойларнинг асралишини таъминлаши, шунингдек, уларни тегишли техник ҳамда санитария ҳолатида сақлаб туриши;

- авария юз берган тақдирда, ўзлари эгаллаб турган турар жойга тегишли авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари киришларини таъминлаши;

- қонун ҳужжатларида назарда тутилган техник, санитария, экологик ва ёнғинга қарши талабларни бажариши;

- ижара шартномаси бўйича турар жойлар ҳақини ва коммунал хизматлар ҳақини ўз вақтида тўлаши шарт (Уй-жой кодексининг 50-моддаси саккизинчи қисми).

Уй-жойни шартнома асосида ижарага олувчининг асосий бурчларидан яна бири — квартира ҳақини ўз вақтида тўлашдир. Ижарага олувчи квартира ҳақини ўз вақтида тўлашга мажбур.

Квартира ҳақининг миқдори Ўзбекистон Республикаси қонунлари билан белгиланади. Квартира ҳақининг асосий ставкаси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Квартира ҳақи бевосита туриш учун фойдаланилаётган турар жой майдонига қараб белгиланади. Бинонинг барча бошқа майдони, чунончи даҳлиз, ошхона, йўлаклар, ювиниш хоналари, табиий ёруғлик тушмайдиган қоронғи хоналар турар жой бўлиб ҳисобланмайди.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ёки аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олувчи ижарага берувчи олдида оила аъзолари ва ўзи билан доимий яшаётган фуқароларнинг уй-жойни ижарага олиш шартномаси шартларини бузганлиги учун жавобгар бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномасига бошқа фуқароларни киритиш муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш типовой шартномаси тўғрисидаги низомга мувофиқ амалга оширилади. Агар ижарага олиш шартномасига бошқа фуқароларни киритиш ва бу ерда яшаётганларнинг уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож деб тан олиншига, шунингдек, мулк ҳуқуқида уй-жойи бўлган шахслар уй-жой майдонининг социал нормасидан кам бўлмаган майдонга эга бўлишига олиб келса, бундай фуқароларнинг ижарага олиш шартномасига киритилишига йўл қўйилиши мумкин эмас. Ҳар қандай ҳолда ҳам оила таркибининг ўзгариши ижарага олиш шартномасининг тегишли қисмини ўзгартириш учун асос бўлиб ҳисобланади.

Юқорида кўрсатилган фуқаролар ижарага олувчининг оила аъзолигидан чиқиб қолган бўлишса ва ижарага олинган уй-жойда яшайверишса, ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари билан бир қаторда шартнома юзасидан ҳуқуқ ва бурчларга эга бўлишади. Чунончи, эр ва хотин никоҳларини бекор қилган (ажралишган) бўлса ҳам уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотишмайди. Уй-жой ижараси шартномаси бўйича ижарага олувчи уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган ҳолларда, шунингдек, бу уй-жойдан фойдаланувчилар ўзаро келишганларида, ижара шартномаси шу уй-жойни эгаллаб турган оиланинг бошқа вояга етган аъзоси билан тузилиши мумкин.

Уй-жой кодексининг 134-моддасида белгиланишича, давлат ва хусусий уй-жой фондларида кўрсатиладиган коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар тўлаш ўтган ойдан кейинги ойнинг ўнинчи кунидан кечиктирмай, ҳар ойда амалга оширилиши керак. Кўрсатиладиган коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар белгиланган муддатда тўланмаган тақдирда, давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулк-

дорлари, ижарага, арендага олувчилари кечиктирилган ҳар бир кунга юридик шахслар учун 0,4 фоиз, жисмоний шахслар учун 0,1 фоиз миқдорида, аммо кечиктирилган тўлов суммасининг 50 фоизидан кўп бўлмаган миқдорда пеня тўлайди.

12.5. Давлат уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномаси ва унинг муддатлари

Давлат уй-жой фондининг (муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди) биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасига биноан, бир томон уй-жой мулкдори ёки ваколат берган шахс (ижарага берувчи) иккинчи томонга (ижарага олувчига) уй-жойни ҳақ эвазига у ерда яшаш учун унинг эгалигига ва фойдаланишига бериш мажбуриятини олади. Ижарага олиш шартномасида томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда фуқаролик қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа шартлар белгилаб қўйилади. Ижарага олиш шартномасида ижарага олувчи билан доимий яшовчи фуқаролар кўрсатилган бўлиши керак. Агар шартномада ана шундай қайдлар кўрсатилмаган тақдирда, бундай шахсларни кўчириб келиш фуқаролик қонун ҳужжатларида ва Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 58-моддасида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойга тўланадиган ҳақ миқдори турар жойни ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўртасида тузиладиган ижарага бериш шартномасида белгилаб қўйилади. Муниципал, идоравий уй-жой фондининг аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасининг объекти бўлиб, фуқароларнинг яшашлари учун яроқли бўлган алоҳида уй-жой биноси ёки квартиралар ҳисобланади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси бўйича тўланадиган ҳақ миқдори уйни ва умумий фойдаланишдаги мол-мулкни сақлаш харажатларининг ўрнини қоплашни таъминлайдиган, ижарага берувчи томонидан турар жой умумий майдонининг бир квадрат метри ҳисобида белгиланган ставкалардан келиб чиқиб белгиланади.

Шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, хонанинг бир қисми ёки битта умумий кириш жойи билан боғланган хона (туташ хоналар), шунингдек, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак, хужра ва шу кабилар) ижарага олиш шартномасининг мустақил объекти бўла олмайди.

Кўп квартирали уй-жой биносидаги уй-жойни олувчи ана шу уй-жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, умумий фойдаланишдаги мол-мулкдан (хона ташқарисида ёки ичкарасида жойлашган ҳамда бир неча хонадонларга хизмат кўрсатувчи кўтарилиш жойлари, зинапоялар, лифтлар, том, чиқиндилар тўпланадиган хона, шунингдек, механик, электр, санитария-техника ва бинонинг бошқа муҳандислик қурилмалари, белгиланган доиралардаги дов-дарахтлар ва бошқа қулайликларга эга бўлган ер участкалари, шунингдек, кўп квартирали уй-жой биноларидаги кўчмас мулкнинг ягона комплексига хизмат кўрсатишга мўлжалланган бошқа объектлардан) фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ёки улар ваколат берган органлар билан уй-жойни олаётган фуқаролар ўртасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ёзма шаклда тузилади. Уй-жойни ижарага олиш шартномасининг ёзма шаклда бўлишига риоя қилмаслик пировард-натигада шартнома ҳақиқий эмас, деб топилиши учун асос бўлади.

Ижарага олиш шартномасига биноан, эгаллаб турилган уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши шартноманинг ўзгартирилишига ёки бекор бўлишига олиб келмайди. Бундай пайтда янги мулкдор илгари тузилган уй-жойни ижарага олиш шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

Муниципал, идоровий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш намунавий шартномаси тўғрисидаги Низом Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Мазкур турдаги шартнома узоғи билан беш йил муддатга тузилади. Агар шартномани тузиш вақтида томонлар шартноманинг амал қилиш муддатини аниқ қилиб кўрсатмаган бўлишса, айнан шу тузилган уй-жойни ижарага олиш шартномаси беш йил муддатга тузилган, деб ҳисобланади.

Шунинг билан бир қаторда, уй-жойни ижарага бериш шартномаси қисқа муддатга ҳам тузилиши мумкин. Бир йилгача муддатга тузилган уй-жой шартномаси қисқа муддатли шартнома бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой ижараси шартномасининг белгиланган муддати туғашига қарамасдан, ижарага берувчи томонидан уй-жойни ижарага олувчига нисбатан ҳеч қандай талаб ва эътирозлар билдирилмаган тақдирда, шартнома қайта тузилган, деб ҳисобланади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги бинолардан турар жойни ижарага олувчилар учун турар жой майдонининг нормаси Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексида белгиланган турар жой нормасига мувофиқ белгиланади, лекин у бир кишига 9 квадрат метрдан кам бўлмаслиги керак.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 28 июндаги «Давлат уй-жой фонди хусусийлаштирилиши муносабати билан норматив ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида»ги 325-сонли қарорига 1-илова, «Ўзбекистон Республикаси коммунал уй-жой фонди тўғрисида»ги Низом талабларига кўра, фуқароларнинг айрим тоифаларига нормадан ортиқча турар жой майдони бир хона сифатида ёки 10 квадрат метр ҳажмдаги кўшимча турар жой майдони берилади. Кўшимча турар жой майдони бериш тартиби ва шартлари, шунингдек, уни олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифаларининг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан белгиланади.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биносидан уй-жой олиш ҳуқуқига ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифадаги, уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож ва уй-жой олиш учун ҳисобда турган фуқаролар эгадирлар, яъни:

- 1941—1945 йиллардаги уруш қатнашчилари, уларга тенглаштирилган шахслар ва байналмилал жангчилар;
- захирага ёки истеъфога чиққан зобитлар ва муддатдан ташқари хизмат ҳарбий хизматчилари;
- Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги тасдиқлаган рўйхат бўйича сурункали касалликларнинг офир кўринишларига дучор бўлган фуқаролар;
- ўн олти ёшга тўлмаган, етти ва ундан ортиқ болалари бўлган кўп болали оилалар;
- ҳалок бўлган ҳарбий хизматчиларнинг оилалари;
- ота-онасиз, ўн олти ёшга тўлган, ҳомийликка (васийликка) олинмаган етим болалар;
- етим болаларни ҳомийликка (васийликка) олган оилалар;
- боқувчисини йўқотган, уч ва ундан ортиқ меҳнатга лаёқатсиз оила аъзолари бўлган оилалар;
- I ва II гуруҳ ногиронлари;
- кекса ва ёлғиз пенсионерлар;
- ногирон болалари бўлган оилалар;
- биринчи марта оила қурган ёшлар, агар ҳар икки томон яшаб турган жойда улар уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож, деб эътироф этилса.

Бундай шахсларни ҳисобга олиш маҳаллий давлат ҳокимияти органларида амалга оширилади. Шунингдек, уй-жой фондига эга бўлган ва уй-жой қурилишини олиб борувчи ёки уй-жой қурилишида улуш билан қатнашувчи давлат корхоналарида, муассасаларида, ташкилотларида яшовчи уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож фуқароларни ҳисобга олиш иш жойида, уларнинг хоҳишига кўра эса, яшаш жойида ҳам амалга оширилади. Шу ўринда яна бир ҳолатни алоҳида таъкидлаб ўтиш лозим бўлади. Юқорида қайд қилиб ўтилганлар билан тенг ҳолатда пенсияга чиқиши муносабати ушбу корхоналардан, муассасалардан, ташкилотлардан ишдан кетган фуқаролар, шунингдек, ишлаб чиқаришдаги бахтсиз ҳодиса ёки касб касаллиги туфайли вафот этган шахсларнинг оила аъзолари, улар ушбу корхона, муассаса ва ташкилотда ишлашидан қатъий назар, унинг иш жойида ҳисобга олинадилар. Оила аъзосининг ҳисобга олиниши оила бошқа аъзоларининг, уларнинг хоҳишига кўра, ўз иш жойида уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлар ҳисобида туришига тўсқинлик қилмайди.

12.6. Уй-жойни иккиламчи ижарага бериш

Муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларида уй-жойни ижарага олувчи, ижарага берувчининг розилиги билан ҳамда ўзи билан бирга яшаётган вояга етган оила аъзоларининг, ўзи билан доимий яшовчи фуқароларнинг розилиги билан, Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига белгиланган ҳолларда ва тартибда уй-жойни иккиламчи ижарага беришга ҳақли бўлиб ҳисобланади.

Ижарага олувчи ўзи эгаллаб турган уй-жойнинг бир қисмини, вақтинча кўчиб кетаётганда эса, барча хоналарни (унинг фойдаланиш ҳуқуқи сақланадиган барча давр учун) иккиламчи ижарага топшириши мумкин. Бундай ҳолларда ижарага олиш шартномаси бўйича ижарага берувчи олдида ижарага олувчи бевосита жавобгар бўлиб ҳисобланади. Аммо ижарага олувчининг уй-жойида иккиламчи ижарага олиш шартномаси асосида яшаётган шахслар айнан ана шу уй-жойга нисбатан мустақил ҳуқуққа эга бўла олишмайди.

Ўзбекистон Республикасида уй-жой ижараси муносабатларини тартибга солувчи қонун ҳужжатлари талабига кўра, уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасининг муддати уй-жойни ижарага олиш шартномаси муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмас. Агарда уй-жойни ижарага олиш шартномаси муд-

датидан илгари тўхтатилса, бундай ҳолларда уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасининг амал қилиш муддати ҳам тўхтатилади ва уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасига нисбатан янги муддат учун шартнома тузишда имтиёзли ҳуқуқ тўғрисидаги қонда татбиқ этилмайди. Бундан ташқари, аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларида уй-жойларни иккиламчи ижарага топширишга йўл қўйилмайди.

12.7. Уй-жой ижараси шартномасининг бекор бўлиши

Уй-жойни ижарага бериш шартномаси тарафларнинг ўзаро келишуви билан бекор қилинади. Агар уй-жойни ижарага олувчида шу шартномани бекор қилиш истаги пайдо бўлса, бундай ҳолларда у ўзи билан доимий яшайдиган бошқа фуқаролардан яшаб турган уй-жойни ижарага олиш шартномасини бекор қилиш тўғрисида келишиб олгандан кейин ижарага берувчини камида уч ой аввал ёзма равишда огоҳлантириб, исталган вақтда ижара шартномасини бекор қилишга ҳақли ҳисобланади. Аммо ижарага олувчи ҳеч қандай огоҳлантиришсиз шартномани бекор қилган тақдирда, яна уч ойлик уй-жой ҳақини тўлаши шарт.

Бундан ташқари, ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ҳамда у билан доимий яшаб келаётган фуқаролар бошқа аҳоли пунктига доимий яшаш учун кўчиб кетган ёки шу аҳоли пунктидаги бошқа уй-жойга кўчаётганида, уй-жойни ижарага олиш шартномаси жўнаб кетган ёки кўчиб ўтган кундан бошлаб бекор қилинган, деб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномаси исталган томоннинг талабига биноан, суд тартибида қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

- агар уй-жой доимий яшаш учун яроқсиз бўлиб қолса, шунингдек, у авария ҳолатига келиб қолса, агар уй-жой жойлашган бино бузилиши керак бўлса, амалдаги уй-жойлардан фойдаланишни тартибга солувчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда ҳам уй-жой ижараси шартномаси бекор қилиниши мумкин.

Ижарага олиш шартномаси ижарага берувчининг талабига биноан, суд тартибида қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

- агар шартномада узоқроқ муддат белгиланмаган бўлса ва ижарага олувчи олти ойдан кўпроқ муддат давомида уй-жой ҳақини узрсиз сабабларга кўра тўламасдан келса, қисқа муд-

датли ижарага олиш ҳолларида, шартномада белгиланган муддатли ижарага олиш ҳолларида эса шартномада белгиланган тўлов муддати ўтгач, икки мартадан кўпроқ ўз вақтида тўла-маса (сурункали тўлов муддатига риоя қилмаслик); ижарага олувчининг ўзи ёки бирон-бир хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган фуқаролар уй-жойни бузган ёки шикастлантирган ҳолларда. Агар бундай ҳолларда уй-жойни ижарага олувчи ёки хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган бошқа фуқаролар уй-жойдан ўзга мақсадларда фойдаланаётган бўлса ёхуд турмуш қоидаларини мунтазам бузётган бўлишса, ижарага берувчи ижарага олувчини огоҳлантириши мумкин ва бу талаблар бажарилмаганидан кейин уй-жойни ижарага олиш шартномасини суд тартибида бекор қилишга ҳақли бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш учун асос бўлган қоидабузарликларга барҳам беришнинг чора-тадбирлари ва муддати Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси 76-моддаси талабига кўра, қонун билан белгилаб қўйилади.



НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Давлат уй-жой сиёсатининг асосий вазифалари нимадан иборат?
2. Уй-жой фондлари қандай тақсимланади?
3. Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи қандай белгиланади?
4. Уй-жой ҳужжати (ордери) нима?
5. Уй-жой ижараси шартномасининг тушунчаси нимадан иборат?
6. Уй-жой ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгиларини баён этинг.
7. Уй-жой ижараси шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчларини санаб ўтинг.
8. Давлат уй-жой фонди биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномаси ва унинг муддатларини баён этинг.
9. Уй-жойни иккиламчи ижарага бериш нима?
10. Уй-жойни иккиламчи ижарага бериш қандай тартибда амалга оширилади?
11. Уй-жой ижараси шартномасининг бекор бўлиши қандай асосланади?

ДАРСЛИКДА УЧРАЙДИГАН АЙРИМ АТАМАЛАР ИЗОҲИ

АҚШда истеъмол арендаси (consumer lease) деганда, тадбиркор арендага берувчи билан жисмоний шахс бўлган ижарага олувчи ўрта-сидаги ижара шартномаси тушунилади. Бунда жисмоний шахс ўзи ёки оиласи учун ижарага олади.

АҚШда молиявий арендада арендага берувчи аренда шартномаси асосида мол-мулкни қўлга киритади ёки уни эгаллаш, фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади.

Англо-Америка ҳуқуқида мол-мулк ижараси шартномаси ижара объектига қараб, кўчмас мол-мулк ижараси шартномаси (*lease*) ва кўчар мол-мулк ижараси шартномаси (*hire*) фарқланади.

Бино ва иншоот тушунчалари — «бино» одамларнинг яшаш ёки ишлаш мақсадида унда доимо бўлишлари учун фойдаланилса, «иншоот» кўпгина ҳолларда техник мақсадларга хизмат қилади ва унда одамлар вақтинча бўлишади. *Иншоот тушунчаси*, одатда, куйидаги объектларни санаб ўтиш билан таърифланади, масалан, нефть ва газ иншоотлари, АЁҚШ, гидротехник иншоотлар, магистрал қувурлар, спорт-соғломлаштириш иншоотлари (стадион, концертлар саройи, спорт заллари, сузиш бассейнлари), кўприклар, трансформаторлар, иситиш станциялари ва бошқа ерга фундаментал боғланган иншоотлар.

Бино ва иншоотлар ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари: биринчидан, ушбу шартнома тарафларининг ҳар иккисида ҳам ҳуқуқ ва мажбуриятлар бўлганлиги сабабли икки томонлама характерга эга. Иккинчидан, ҳақ бараварига тузиладиган шартномалар таркибига киради. Учинчидан, ҳуқуқ ва мажбуриятнинг вужудга келиш пайтига кўра, шартнома консенсуал характерга эга.

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади.

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномасининг шакли — бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси тарафлар имзолайдиган битта ҳужжат тарзида ёзма шаклда тузилади. Бино ёки иншоотни ижа-

рага бериш шартномасининг шаклига риоя этмаслик, унинг ҳақиқий бўлмаслигига олиб келади. Бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб, тузилган ҳисобланади.

Давлат уй-жой фондига: маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди; давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди; маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек, хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб, уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди; давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идорага қаршли уй-жой фонди киради.

Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ердан фойдаланиш ҳуқуқи институтининг субинститутларидан бири бўлиб, унинг асосий хусусияти ер участкасининг умрбод эгалик учун берилиши, авлоддан-авлодга қонуний мерос орқали ўтиши, уй-жойга, чорбоққа мулк ҳуқуқи асосида эга бўлиш оқиба-тида келиб чиқиши кабиларда кўринади.

Ижара шартномаси бўйича ижарага олувчи ваколатлари: шартнома бўйича ҳақ эвазига ижарага берилган мол-мулкка вақтинча эгалик қилиш; шартнома бўйича ҳақ эвазига ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиш; қонун ва шартнома доирасида ижарага олинган мол-мулкни тасарруф қилиш; янги муддатга ижара шартномасини тузганда, ижарага олувчининг имтиёзли ҳуқуқи; ижара ҳуқуқи муддатли; шартнома бўйича ижарага берилган мол-мулкни бошқаларнинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олиш (виндикацион даъво), шунингдек, ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланишга нисбатан ҳар қандай тўсқинликларни бартараф этилишини талаб қилиш ҳуқуқи.

Ижара шартномасининг икки тури фарқланади: 1) ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади; 2) ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча фақат фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади.

Ижарага олинган мол-мулкни яхшилаш оқибатлари — агарда мулк ижараси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага олувчи томонидан мол-мулкнинг ажратиб олса бўладиган тарзда яхшиланиши унинг мулки ҳисобланади. Ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкни ўз маблаглари ҳисобидан ва ижарага берувчининг розилиги билан яхшилаган, бу яхшилашни мол-мулкка зарар етказмаган ҳолда ажратиб олиш мумкин бўлмаган тақдирда, ижарага олувчи шартнома бекор бўлганидан кейин, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, бу яхшилашлар қийматини тўлашни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Ижарага олинган мулкни сотиб олиш — ижарачи ижарага олинган мулкни ижарага берувчининг розилиги билан тўла ёки қисман сотиб олиши мумкин, ер ва бошқа табиий ресурслар бундан мустаснодир.

Ижарачини ижарага олинган мол-мулкка эғалик қилиши мулкдорнинг эғалик қилишидан фарқи — ижарачи ижарага олинган мол-мулкни ўз хоҳишига кўра ва ўз манфаатларини кўзлаб эғалик қилмайди. Ижарачининг мол-мулкка эғалик қилишининг ҳуқуқий негизи — бу ижара шартномаси ҳисобланади. Ижара шартномаси ижарага берувчи мулкдор ва ижарага олувчининг ўзаро келишувидир. Ҳар қандай ҳолатда ҳам ижарачи ижарага берилган мол-мулкка ижара шартномаси доирасида эғалик қилади.

Ижтимоий ижара — бу тизимда инсонларни бозор стихиясидан сақлаш, муҳтож ва кам таъминланган субъектлар манфаатларини кўзлаш вазифалари билан ажралиб туради. Ижтимоий ижара шартномаси ижара шартномасининг бир тури ҳисобланади. Худди шу сабабли ҳам Фуқаролик кодексининг ижаранинг умумий қоидалари тўғрисидаги нормалари унга ҳам тўлиқ тааллуқлидир.

Ижтимоий ижарада ижара ҳақи тижорат ижараси ёхуд оддий ижарага нисбатан кескин даражада паст миқдорда қилиб белгиланади. Ижтимоий ижара ҳақини белгилашда мулкдор кўпроқ меҳрмуруват туйғуларидан келиб чиқиб, ижарачи фойдасини кўзлайди ва унинг учун маъқул бўлган ижара ҳақини белгилайди.

Ижтимоий ижаранинг моҳияти — энг аввало, ижарага берувчининг ўз мол-мулкни ижарага бериш мақсадларида номоён бўлади. Ижарага берувчининг асосий мақсади муайян минимал ҳақ эвазига ижарачи ҳаётий эҳтиёжларни қаноатлантириш учун ўз мол-мулкни беришда ифодаланиши, унинг ижара ҳақи асосий пировард мақсад эмас, ҳаттоки социал ижарада ижара ҳақи рамзий маънода бўлиши мумкин.

Ижтимоий ижаранинг социал вазифалари — биринчидан, ижтимоий ижара орқали мулкдорлар билан мулкдор бўлмаган шахслар ўртасида мол-мулкдан самарали фойдаланиш бўйича фуқаролик-

хуқуқий муносабатлар тизимининг алоҳида тартибига (фаолият юри-тади) амал қилинади. Иккинчидан, кам таъминланган оилалар, муҳ-тож кишилар ижтимоий ижара орқали кам маблағ сарфлаган ҳолда ўз эҳтиёжларини қондириш имкониятига эга бўлади. Учинчидан, ижтимоий ижара фуқаролик-хуқуқий муносабатларида аҳоли му-айян қатламнинг мулкӣ ҳолати эҳтиёж даражасини ҳисобга олган ҳолда табақалаштирилган хуқуқий тартибга солиш имконини таъмин-лайди ва ниҳоят, тўртинчидан, ижтимоий ижара хуқуқий тартибга солишдан ташқари, давлат ва жамиятга социал функцияларни сама-рали амалга оширишга кўмак берувчи вазифаларни бажаради.

Корхонани ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун мулкӣ комплекс сифатида бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига бериш мажбуриятини олади, ижарага берувчи бошқа шахсларга ўтказиши мумкин бўлмаган хуқуқ ва мажбуриятлар бун-дан мустасно.

Корхонани ижарага бериш шартномаси шакли — тарафлар имзо-лаган битта ҳужжат тарзида ёзма шаклда тузилади ва у нотариал гувоҳлантирилиши ҳамда Давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Корхонани ижарага бериш шартномаси Давлат рўйхатидан ўтказилган пайдан бошлаб, тузилган ҳисобланади.

Корхонани ижарага бериш шартномасининг хуқуқий белгилари: биринчидан, шартнома икки томонлама характерга эга, яъни шартнома тарафларининг ҳар бирида ҳам хуқуқ, ҳам мажбурият мавжуд. Иккинчидан, шартнома ҳақ бараварига тузилади, яъни ижарага берувчи бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига ижарага олувчига бериш мажбуриятини олади. Учинчи-дан, шартнома консенцуал характерга эга.

Лизинг объекти — истеъмол қилинмайдиган, тадбиркорлик фао-лияти учун фойдаланиладиган ҳар қандай ашёлар лизинг объекти бўлади. Ер участкаси ва бошқа табиат объектлари бундан мустасно.

Лизинг объектига бўлган мулк хуқуқи лизинг олувчи томонидан сотиб олингунга қадар, лизинг берувчига тегишлидир.

Лизинг субъектлари бўлиб, лизинг берувчи, лизинг олувчи ва сотувчилар иштирок этади.

Лизинг тўлови — лизинг берувчининг лизинг объектини сотиб олиш учун қилган харажатларининг ҳаммаси ёки кўп қисми, шу-нингдек, лизинг объектини етказиб бериш ва белгиланган мақсадда фойдаланиш учун уни яроқли ҳолга келтириш билан боғлиқ бошқа харажатлари лизинг олувчи томонидан қопланиши ҳамда лизинг бе-рувчининг даромадидан иборат бўлади.

Лизинг шартномаси бўйича лизинг берувчи (ижарага берувчи) бир тараф лизинг олувчи (ижарага олувчи) иккинчи тарафнинг топ-

шириғига биноан сотувчи учинчи тараф билан ундан лизинг олувчи учун мол-мулк сотиб олиш ҳақида келишиш мажбуриятини олади, лизинг олувчи эса бунинг учун лизинг берувчига лизинг тўловларини тўлаш мажбуриятини олади.

Лизинг шартномасининг ҳуқуқий белгилари — биринчидан, лизинг уч тарафлама (сотувчи — лизинг берувчи — лизинг олувчи) ёки икки тарафлама (лизинг берувчи — лизинг олувчи) лизинг шартномаси бўйича амалга оширилади. Лизинг берувчи ва сотувчи ўртасида икки тарафлама лизинг шартномаси тузилаётганида қўшимча равишда лизинг объектининг олди-сотди шартномаси тузилади. Иккинчидан, лизинг шартномаси консенсуал шартномалар гуруҳига мансуб. Учунчидан, шартнома ҳақ бараварига тузилади. Лизинг олувчи лизинг берувчига лизинг объектидан фойдаланганлиги учун лизинг тўловларини тўлайди.

Лизинг шартномасининг шакли — лизинг шартномаси ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

Мулк ижараси шартномаси — мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади.

Мулк ижарасининг объектлари бўлиб, ер участкалари, ер ости бойликлари жойлашган участкалар ва бошқа алоҳида табиий объектлар, корхоналар ва бошқа мулкый комплекслар, бинолар, иншоотлар, ускуналар, транспорт воситалари ва фойдаланиш жараёнида ўзининг табиий хусусиятларини йўқотмайдиган бошқа ашёлар (истеъмол қилинмайдиган ашёлар) ҳисобланади.

Мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи — ашёдан ишлаб чиқариш ёки шахсий истеъмол жараёнида унинг фойдали хусусиятларини, яъни ундан ҳосил, маҳсулот, даромад олишнинг юридик таъминланган имкониятидир. Фойдаланиш иқтисодий маънода моддий ва маънавий эҳтиёжларни қондириш мақсадида ашёнинг фойдали хусусиятларини олиш тушунилади.

Мулкдор ваколатлари — мулкдор ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан, ўз манфаатларини кўзлаб, эгалик қилиш ҳуқуқига эга; ўз манфаатларини кўзлаб, ўз хоҳишига кўра фойдаланиш ҳуқуқига эга; ўз хоҳиши билан ўз манфаатларини кўзлаб, тасарруф қилиш ҳуқуқига эга; мулкдор ким томонидан бўлмасин, мулк ҳуқуқининг ҳар қандай бузилишларини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқига эга; мулк ҳуқуқи муддатсиздир.

Мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи кенг маънода: а) мол-мулкни мулкдорнинг ўз қўлида ушлаб туриш, сақлаб туриш — фактик эгалик қилиш; б) мол-мулкни гарчи ўз қўлида сақламаса ҳам, фактик эгалламаса ҳам, унга нисбатан ўз ҳуқуқларини амалга ошириш имкониятини берувчи жойда сақлаб туриш. Ҳар икки ҳолатда ҳам

мулкдор мол-мулк устидан хўжалик ҳукмронлигини амалга ошириш бўйича юридик имкониятга эга бўлади.

Мулкни тасарруф этиши ҳуқуқи мулкнинг юридик тақдирини белгилашга, яъни мулк юзасидан бошқа шахслар билан бўладиган ҳуқуқий муносабатни белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ҳуқуқдан иборатдир.

Оператив бошқариш ҳуқуқи — биринчи марта Д.М. Генкин томонидан тўлиқ асослаб берилган. Шундан сўнг у шўро цивилистик назариясининг илмий тушунчавий қурилмасининг доимий таркибий қисми бўлиб қолган. Давлат муассасасига давлат мулки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилади. Албатта, давлат муассасаси ўз ҳуқуқий мақомига кўра, нотижорат юридик шахс ҳисобланади.

Прокат шартномаси — бўйича доимий тадбиркорлик фаолияти сифатида мол-мулкни ижарага берувчи ҳақ эвазига ижарага олувчига вақтинчалик эгалик қилиш ва фойдаланиш учун кўчар мол-мулкни топшириш мажбуриятини олади.

Прокат шартномаси муддати — бир йилгача муддатга тузилади. Мулк ижараси шартномасини номуайян муддатга қайтадап тузиш ва ижарага олувчининг мулк ижараси шартномасини қайтадан тузишга имтиёзли ҳуқуқи ҳақидаги қоидалар прокат шартномасига нисбатан қўлланилмайди.

Прокат шартномаси тарафлари — икки тараф, яъни ижарага берувчи ва ижарага олувчи иштирок этади.

Прокат шартномаси шакли — ёзма тузилади. Прокат шартномасининг шакли тўғрисидаги қоида императив характерга эга бўлиб, агар тарафлар ушбу қоидага амал қилмай прокат шартномасини тузган бўлишса, прокат шартномаси тузилган пайтдан бошлаб, ҳақиқий ҳисобланмайди.

Прокат шартномасида баҳо — прокат шартномаси бўйича мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақи вақти-вақти билан ёки бир йўла тўланадиган қатъий суммадаги тўловлар шаклида белгиланади. Ушбу қоидадан кўриниб турибдики, ижарага олувчи ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланганлиги учунгина ҳақ тўлайди.

Прокат шартномасида ижарага берувчи тараф сифатида доимий тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиб келаётган (прокатчи) шахс иштирок этади, яъни кишилар эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган муайян кўчар мол-мулкларни ижарага бериш ва бунинг натижасида даромад олиш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти амалга ошириб келаётган (хусусий тадбиркор ёки тижоратчи юридик шахс) шахс.

Прокат шартномасида ижарага олувчи тараф сифатида шартнома натижасида олинаётган мол-мулкни ўзининг шахсий истеъмол (фойда олишни кўзламайдиган) мақсадларида фойдаланувчи шахслар иштирок этишади.

Прокат шартномасида тарафларнинг жавобгарлиги — прокат шартномасига кўра, ўз зиммасидаги бурчларни бажармаганлик учун томонларга мулкий жавобгарлик юклатилади. Жумладан, прокат олувчининг ихтиёрида бўлган мол-мулк унинг айбисиз зарарланса, унинг камчилиги таъмирлаш жараёнида аниқланса, шу мулкни таъмирлаш билан боғлиқ барча харажатлар ижарага берувчи зиммасида бўлади. Агар прокатга олинган ашё ижарачининг айби билан яроқсиз ҳолга келса, у худди шундай нарсани қайтаришга ёки унинг қийматини тўлашга мажбурдир. Прокатга олинган ашёнинг айрим қисмлари қайтарилмаса, ижарага олувчи бундай қисмларнинг қийматини тўлиқ миқдорда тўлайди.

Рим ҳуқуқида ашёларни ёллаш ёки мол-мулк ижараси деб, шундай шартномага айтиладики, бунга кўра, бир тараф, яъни ижарага берувчи (*locatio*) бошқа тарафга, яъни ижарачига (*conductio*) бир ёки бир неча хусусий аломатларни белгилайдиган ашёларни вақтинчалик фойдаланиш учун топширади. Бошқа томон эса ашёдан фойдаланганлик учун муайян ҳақ тўлаш (*merces pensio*) ва фойдаланиш тугагандан кейин ашёни бут-бутун ҳолда қайтариш мажбуриятини олади.

Рим ҳуқуқида гаров ҳуқуқи — бунга кўра, қандайдир мажбуриятни таъминлаш учун қўйилган ашёга нисбатан ҳуқуқлар белгилаб қўйилган.

Рим ҳуқуқида ижара муддати — мол-мулк ижараси шартномасининг зарур шarti бўлиб ҳисобланган. Ашёни аниқ муддати белгиланмаган ҳолда ижарага бериш мумкин бўлган муайян муддатга. Бундай ҳолатда шартнома ҳар бир тарафнинг талаби билан исталган вақтда бекор қилиниши мумкин бўлган.

Рим ҳуқуқида ижарага берувчи шартномани бир томонлама бекор қилишга: а) агарда ижарачи ўз ҳуқуқларини суниестемол қилиб, ашёдан нотўғри фойдаланса; б) агарда ижарага берилган ашё таъмир талаб этса ва ижара шартномаси бекор қилинмасдан туриб, таъмирлашни амалга ошириб бўлмаса; в) агарда ашё ижарага берувчининг ўзи учун зарур бўлиб қолса, мумкин бўлган.

Рим ҳуқуқида мол-мулк ижараси шартномаси бўйича ижарага берувчи мажбуриятлари — биринчидан, ижарага берувчи ижарачига ижарага бериладиган мол-мулкни топширилиши лозим бўлган. Асосий ашё билан бирга мансуб ашёлар ҳам топширилиши шарт бўлган. Масалан, ер участкасини топширишда деҳқончилик ажомлари ҳам топширилган. Иккинчидан, мол-мулк ижарачига ўз вақтида топширилиши шарт бўлган. Ушбу мажбуриятга риоя қилмаслик ижарачига шартномадан воз кечиш ҳуқуқини берган.

Рим ҳуқуқида мол-мулк ижараси шартномаси бўйича ижарачи мажбуриятлари — ижарага берувчига мол-мулкдан фойдаланганлик учун келишилган ҳақни мол-мулкдан фойдаланиш вақтига мутаносиб равишда тўлаши лозим бўлган. Агарда ижарачи ижара ҳақини олдиндан

тўлаган бўлса, аммо ашёдан фойдаланиш ижарачининг айбисиз мумкин бўлмаса (масалан, тасодифий сабаб орқали ижарага олинган уй ёниб кетса), ижарачига ижара ҳақи қайтариб берилган.

Рим ҳуқуқида сервитут вазифаси ернинг ўзига нисбатан белгиладнади ва у билан бирга янги мулкдорларга ҳам ўтади.

Рим ҳуқуқида сервитут ҳуқуқи — бунга кўра, бир шахс бошқа шахсга тегишли бўлган ашёдан муайян чекланган доирада фойдаланишга ҳақли бўлган.

Рим ҳуқуқида узурфрукт сервитутдан кейин пайдо бўлган ва баъзи Рим юристлари узурфрукт ва сервитутни қарама-қарши қўйишларига қарамасдан, Рим ҳуқуқининг классик (мумтоз) ҳуқуқшунослари узурфрукт сервитут таркибига кириши тўғрисида яқдил фикрдадилар.

Рим ҳуқуқида эмфитевзис ва суперфиций — бунга асосан, ўзганинг еридан ёки ўзга ерга қурилган иморатдан мерос бўлиб ўтиш асосида фойдаланишга ҳақли бўлган.

Тижорат ижараси — ижарага берувчи томонидан тадбиркорлик мақсадларида ҳақ эвазига ўз мол-мулкани вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириши тижорат ижараси ҳисобланади.

Тижорат ижарасида — ижара ҳақи юқори даражада белгиладнади; тижорат ижараси ҳақидан олинган даромадлар ижарага берувчи тирикчилигини ёки мавжудлигини бирдан-бир ёки асосий манбаи бўлади; тижорат ижараси мулкдорлар синфини вужудга келишига, кенгайишига ва уларнинг ўз мол-мулкидан самарали фойдаланишига энг қулай шарт-шароитлар яратиб берувчи юридик воситалардан бири.

Транспорт воситалари ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари — биринчидан, шартнома икки томонлама характерга эга, яъни шартнома тарафларининг ҳар бирида ҳам ҳуқуқ, ҳам мажбурият мавжуд. Иккинчидан, шартнома ҳақ бараварига тузилади. Шартномада, албатта, муқобил ижро, яъни ҳақ тўлаш назарда тутилиши лозим. Учинчидан, шартнома консенцуал характерга эга.

Транспорт воситаси билан етказилган зарар учун жавобгарлик — экипаж билан ижарага берилган транспорт воситаси, унинг механизмлари, қурилмалари, жиҳозлари ва шу кабилар билан учинчи шахсларга етказилган зарар учун жавобгарлик, Фуқаролик кодексининг 57-боби қоидаларига мувофиқ, ижарага берувчи зиммасида бўлади. Ижарага берувчи зарар ижарага олувчининг айби билан етказилганлигини исботласа, учинчи шахсларга тўланган пул суммасини қоплашни ижарага олувчидан регресс тартибида талаб қилишга ҳақли.

Транспорт воситасига етказилган зарар учун жавобгарлик — ижарага берилган транспорт воситаси ҳалокатга учраган ёки шикастлан-

ган тақдирда, агар ижарага берувчи транспорт воситаси қонун ёки шартномага мувофиқ, ижарага олувчи жавобгар бўладиган ҳолатларда ҳалокатга учрагани ёки шикастланганлигини исбот қилса, ижарага олувчи етказилган зарарни ижарага берувчига тўлаши шарт.

Транспорт воситасини ижарага бериш шартномаси шакли — унинг муддатидан қатъий назар, ёзма шаклда тузилиши шарт.

Транспорт воситасини экипажи билан ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи транспорт воситасини вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ҳақ эвазига ижарага олувчига беради ва ўз кучи билан уни бошқариш ҳамда техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатади.

Транспорт воситасини экипажсиз ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи транспорт воситасини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатмаган ҳолда вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун ижарага олувчига ҳақ эвазига беради.

Уй-жой ижараси деб, шундай шартномага айтиладики, бунга асосан, бир тараф — ижарага берувчи иккинчи тарафга — ижарага олувчига турар жойни яшаш учун ҳақ бараварига топшириш мажбуриятини олади.

Уй-жой ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари — бу шартнома икки тарафлама, консенцуал, ҳақ бараварига тузиладиган ва мулкдан фойдаланиш ҳуқуқинигина ўтказишга қаратилган шартнома бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой фондлари — уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларига бўлинади.

Уй-жой ҳужжати (ордери) — муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларида уй-жой бериш тўғрисидаги қарор асосида давлат ҳокимияти маҳаллий органи фуқарога ягона намунадаги ҳужжат (ордер) беради. У берилган уй-жойга жойлашиш учун асос бўлиб ҳисобланади. Ҳужжат (ордер) фақатгина бўш, алоҳида бўлган уй-жойга, янги қурилган уй-жой биноларида эса фақат давлат комиссиясининг уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси тасдиқлангандан кейин туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) ҳокимининг қарори билан берилиши мумкин. Уй-жой ҳужжати (ордери)нинг шаклини белгилаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ваколати доирасига киради.

Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, юридик ва жисмоний шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли уй-жой биносига ўз хоҳиши ва манфаатларига кўра эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни бошқариш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан

иборатдир. Уй-жой биноларининг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирдагина йўл қўйилади.

Умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи — жисмоний шахслар мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси бўйича ижарачи мол-мулкни фойдаланиш жараёнида мол-мулк билан амалда боғланади, унга жисмонан таъсир қилади ва шу жиҳатдан, гўёки, эгалик қилаётганга ҳам ўхшаб кўринади. Аммо унинг бу эгалиги доимий, барқарор, узлуксиз эмас, балки қисқа муддатли чекланган доирада ва даврий характерга эга. Кўп ҳолларда у мулкдорнинг кузатувида, мулкдорнинг иштирокида ва ҳатто, мулкдор билан биргаликда амалга оширилади.

Хитойда аренда шартномаси — 1981 йил 13 декабрда қабул қилинган ва 1993 йилда янги таҳрирда ўзгартиришлар киритилган «Хўжалик шартномалари тўғрисида»ги қонун нормалари таъсири остидаги хўжалик шартномасининг бир тури ҳисобланади. Арендани ҳуқуқий тартибга солиш ҳам тегишли равишда табақалаштирилади. Аренда шартномасига нисбатан ушбу шартномани тартибга солиш учун фойдаланилади.

*Хусусий уй-жой фонди*га: фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар); хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди киради.

Экипаж — сўзи рус тилидан олинган бўлиб, шахсий таркиб маъносини англатади, яъни темир йўл, автотранспорт воситалари, сув, ҳаво, космик ва шунга ўхшаш маконда мустақил ҳаракатлана оладиган техник қурилмаларни бошқариш учун тайинланадиган шахслар жамоаси. Уларнинг таркибига: ҳайдовчи, механик, инженер, экспедитор ва шу кабилар киради.

МАВЗУЛАР ЮЗАСИДАН ТАВСИЯ ЭТИЛАДИГАН АДАБИЁТЛАР

I. Раҳбарий адабиётлар

1. *И.А. Каримов.* Ўзбекистон: миллий истиқлол, иқтисод, сиёсат, мафкура. Т.1. Т., «Ўзбекистон», 1996.
2. *И.А. Каримов.* Биз келажакимизни ўз қўлимиз билан қураимиз. Т.7. Т., «Ўзбекистон», 1999.
3. *И.А. Каримов.* Озод ва обод Ватан, эркин ва фаровон ҳаёт пировард мақсадимиз. Т.8. Т., «Ўзбекистон», 2000.
4. *И.А. Каримов.* Биз танлаган йўл — демократик тараққиёт ва маърифий дунё билан ҳамкорлик йўли. Т.11. Т., «Ўзбекистон», 2003.
5. *И.А. Каримов.* Инсон, унинг ҳуқуқ ва эркинликлари ҳамда манфаатлари — энг олий қадрият. Т.14. Т., «Ўзбекистон», 2006.
6. *И.А. Каримов.* Инсон манфаатларини таъминлаш, ижтимоий ҳимоя тизимини такомиллаштириш — устувор вазирамиздир. Т., «Ўзбекистон», 2007.
7. *И.А. Каримов.* Ўзбекистоннинг 16 йиллик мустақил тараққиёт йўли. Т., «Ўзбекистон», 2007.
8. *И.А. Каримов.* Юксак маънавият — энгилмас куч. Т., «Маънавият», 2008.
9. *И.А. Каримов.* Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. Т., «Ўзбекистон», 2009.
10. *И.А. Каримов.* Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маъруза. «Халқ сўзи» газетаси, 2009 йил 6 декабрь.

II. Қонун ва қонуности меъёрий ҳужжатлари

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. Т., «Ўзбекистон», 2003.
2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
3. Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталари Ахборотномаси. 2007 йил, декабрь, № 12 (1389)га 1-илова.
4. Ўзбекистон Республикасининг «Ижара тўғрисида»ги Қонуни. 1991 йил 19 ноябрда қабул қилинган. 1993 йил 2 сентябрда ўзгартириш ва қўшимчалар киритилган. 2000 йил 26 майда ўзгартириш ва қўшимчалар киритилган. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгаши Ахборотномаси. 1992 йил, № 1, 45-м.; 1993 йил, № 9, 329-м. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Ахборотномаси. 2000 йил.

5. Ўзбекистон Республикасининг «Мулкчилик тўғрисида»ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Совети Ведомостлари. 1990 йил, № 31—33, 371-модда.
6. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгаши Ахборотномаси. 1992 йил, № 1, 43-модда.
7. Ўзбекистон Республикасининг «Концессиялар тўғрисида»ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Ахборотномаси. 1995 йил, № 9, 185-модда.
8. Ўзбекистон Республикасининг «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Ахборотномаси. 2000 йил, № 5—6, 140-модда.
9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2003 йил 24 январдаги «Ўзбекистон иқтисодиётида хусусий секторнинг улуши ва аҳамиятини тубдан ошириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 3202-сонли Фармони. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2003 йил, № 1—2, 4-модда.
10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Тадбиркорлик субъектларини ҳуқуқий ҳимоя қилиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Фармони. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2005 йил, № 23—24, 167-модда.
11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Фармони. «Халқ сўзи» газетаси, 2006 йил 26 июль.
12. «Биполар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тўғрисида»ги Низом. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сонли қарорига биринчи илова.
13. «Давлат мулки бўлган объектларни давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш тартиби тўғрисида»ги Низом. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2001 йил 9 мартдаги 119-сонли қарорига 5-илова.
14. «Давлат корхонаси тўғрисида»ги Низом. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 16 октябрдаги 215-сонли қарорига 1-илова. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2006 йил, № 42, 417-модда.
15. Ўзбекистонда хусусийлаштириш: давлат мулкини хусусийлаштириш тўғрисидаги ҳуқуқий ҳужжатлар тўплами. Т., 1993.
16. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида 1998 йил 7 январда рўйхатга олинган рўйхат рақами № 387 бўлган «Бинолар ва иншоотларни Давлат рўйхатига олиш тўғрисида»ги қўлланма.
17. Ўзбекистон Республикаси Олий ҳўжалик суди пленуми ва раёсати қарорлари тўплами. 1993—2001 йй. Т., «Адолат», 2001.

1 боб. ИЖАРА МУНОСАБАТЛАРИНИНГ ТАРИХИЙ РИВОЖЛАНИШИ ТАВСИФИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
2. «Авесто» тарихий-адабий ёдгорлик. Асқар Маҳкам таржимаси. Т., «Шарқ», 2001.

3. Ҳ. Бобоев, Т. Дўстжонов, С. Ҳасанов, Я. Олламов. «Авесто» ва унинг инсоният тараққиётидаги ўрни. Урганч, 2002.
4. Бурҳониддин ал-Марғиноний. Ҳидоя. Т., «Адолат», 2001.
5. Мухтасар. (Шариат қонунларига қисқача шарҳ). Нашрга тайёрловчилар: Р. Зоҳид, А. Деҳқон. Т., «Чўлпон», 1994.
6. Ўзбекистон ССРнинг Гражданлик кодекси. Ўзбекистон ССР Марказий Ижроия Кўмитаси ва Халқ Комиссарлари Кенгашининг 1929 йил 13 апрелдаги 77-сонли қарори 1-моддаси. Ўзбекистон ССР қонунлари йиғиндиси. 1929 йил, № 20, 70-модда.
7. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.
8. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.
9. М.Б. Усмонов. Қишлоқ хўжалигида ижара (ҳуқуқий масалалар). Т., ТДЮИ, 2005.
10. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.
11. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

II боб. МУЛК ИЖАРАСИ ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ҚОИДАЛАР

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
2. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.
3. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.
4. С.Б. Бобоқулов. Ижара шартномаси нима? «Ҳаёт ва қонун» журнали, 1996, № 6.
5. С.Б. Бобоқулов. Ижара муносабатлари: кеча, бугун ва истиқболи. ТДЮИ ахборотномаси. Т., ТДЮИ, 2006, № 4.
6. С.Б. Бобоқулов. Ижарачи ҳуқуқлари ёхуд ижарачи ва ижарага берувчи ўртасидаги ҳуқуқий муносабатлар. «Ҳуқуқ ва бурч» журнали, 2008, № 4.
7. С.Б. Бобоқулов. Ижарачи ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг айрим жиҳатлари. Ўзбекистон Республикаси Олий ҳўжалик суди ахборотномаси. Т., 2008, № 5.
8. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.
9. С.Б. Бобоқулов. Ижара ҳуқуқий муносабатларини ўрганиш бўйича услубий қўлланма. Т., АПТПК, 1996.
10. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.
11. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.
12. С.Б. Бобоқулов. Рента ва ижара тушунчаси: муаммо ва ечим. «Ҳаёт ва қонун» журнали, 2004, № 2.
13. Ф. Шодмонов. Шартнома бўйича ҳуқуқбузарлик ва жавобгарликнинг шлоҳида хусусиятлари. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2002, № 5.
14. Ж. Бобоев. Истеъмолчи ҳуқуқлари ва уларни бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик. Ю.ф.н. дисс. автореф. Т., 2005.
15. М.А. Усмонова. Ўзбекистон Республикасида ижтимоий ҳимояни ташкил этишнинг фуқаролик-ҳуқуқий муаммолари. Ю.ф.д.дисс.автореф. Т., 2006.

III боб. МУЛК ҲУҚУҚИ ВА ИЖАРА ҲУҚУҚИНИНГ ҚИЁСИЙ ТАҲЛИЛИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
2. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007.
3. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.
4. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.
5. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.
6. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.
7. Ш. Рузиназаров. Тадбиркорлик фаолиятини ҳуқуқий тартибга солиш. Т., ТДЮИ, 2004.
8. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущество. М., «Статут», 2006.
9. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К.Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Прспект», 2006.
10. В.Ё. Эргашев. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Т., ТДЮИ, 2007.
11. Х.Т. Азизов. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқининг объектлари. Ю.ф.н.дисс. автореф. Т., 1994.
12. «Фуқаролик қонунчилиги ривожланиши ва долзарб муаммолари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2006.
13. Ж. Бобоев. Истеъмолчи ҳуқуқлари ва уларни бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик. Ю.ф.н. дисс. автореф. Т., 2005.

IV боб. АШЁВИЙ ҲУҚУҚ ПРЕДМЕТИНИ ИЖАРАГА БЕРИШ МОҲИЯТИ ВА АҲАМИЯТИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкани ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009, № 15, 186-модда.
3. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007.
4. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.
5. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.
6. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.
7. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.
8. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущество. М., «Статут», 2006.

9. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.

10. *О. Оқюлов.* Ижтимоий бойлик ва миллий бойлик ўртасидаги нисбат. Экология қонунчилигини такомиллаштириш муаммолари мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2004.

11. *М. Усмонов.* Ер ва қонун. Т., «Адолат», 1994.

12. *Н. Имомов.* Ерга нисбатан ашёвий ҳуқуқлар ва уларни амалга ошириш муаммолари. Ер қонунчилигини такомиллаштириш мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2005.

13. *С.С. Ҳамроев.* Ер ости бойликларидан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни ҳуқуқий тартибга солиш муаммолари. Т., ТДЮИ, 2003.

14. *У.А. Арипджанов.* Право собственности в системе вещных прав. Автореф. дисс. к.ю.н. Т., 2000.

15. *У. Арипджанов.* Гражданско-правовые проблемы определения права собственности как субъективного вещного права. Журнал «Хозяйство и право», 2000, № 6.

16. *Ш. Рўзиназаров.* Халқаро хусусий ҳуқуқ меъёрлари билан ашёвий ҳуқуқларнинг тартибга солиниши. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2002, № 3.

17. *Ш. Рўзиназаров.* Халқаро хусусий ҳуқуқ меъёрлари билан ашёвий ҳуқуқларнинг тартибга солиниши. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2002, № 4.

Ҳ боб. Фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ижара шартномаси

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкани ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009, № 15, 186-модда.

3. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Академ Хизмат», 2007.

4. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.

5. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

6. *С.Б. Бобоқулов.* Иқтисодий ислоҳотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

7. *Б.И. Ибратов.* Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

8. *М.И. Брагинский, В.В. Витрянский.* Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

9. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.

10. *С.Б. Бобоқулов.* Ижарачи ҳуқуқлари ёхуд ижарачи ва ижарага берувчи ўртасидаги ҳуқуқий муносабатлар. «Ҳуқуқ ва бурч» журнали, 2008, № 4.

11. *Ш.О. Бобоқулов.* Фуқароларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи. «Давлат ва ҳуқуқ» журнали, 2003, № 3.

12. М.Б. Усмонов. Қишлоқ ҳўжалигида ижара (хуқуқий масалалар). Т., ТДЮИ, 2005.

13. Гражданский кодекс Нидерландов. Книги 2,3,5,6,7. Лейден, 2000.

14. Ж. Бобоев. Истеъмолчи хуқуқлари ва уларни бузганлик учун фуқаролик-хуқуқий жавобгарлик. Ю.ф.н.дисс. автореф. Т., ТДЮИ, 2005.

VI боб. ИЖАРА ШАРТНОМАЛАРИ КОНСТРУКЦИЯЛАРИНИ ТАБАҚАЛАШТИРИШНИНГ АЙРИМ МАСАЛАЛАРИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкни ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009, № 15, 186-модда.

3. Хусусий мулк объектларининг хуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Академ Хизмат», 2007.

4. Д.Қ. Аҳмедов. Ўзбекистонда давлат ижтимоий ҳимояси: хуқуқий асослари ва такомиллаштириш муаммолари. Ю.ф.д. дисс.автореф. Т., ТДЮИ, 2007.

5. Муаллифлар жамоаси. Мулк хуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.

6. Фуқаролик хуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

7. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг хуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

8. Б.И. Ибратов. Ижара ва хуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

9. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

10. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.

11. А. Улмасов, М. Шарифхўжаев. Иқтисод назарияси. Т., «Меҳнат», 1995.

12. С.Б. Бобоқулов. Ижарачи хуқуқлари ёхуд ижарачи ва ижарага берувчи ўртасидаги хуқуқий муносабатлар. «Хуқуқ ва бурч» журналы, 2008, № 4.

13. Ш.О. Бобоқулов. Фуқароларнинг ердан фойдаланиш хуқуқи. «Давлат ва хуқуқ» журналы, 2003, № 3-сон.

14. С.Б. Бобоқулов. Ижара муносабатларининг тарихий ривожланиш босқичлари ва бозор иқтисодиёти шароитида ижара шартномаси конструкцияларини табақалаштириш муаммолари. Монография. Т., «ILM ZIYO», 2008.

15. С.Б. Бобоқулов. К истории развития арендных отношений по гражданскому законодательству Республики Узбекистан. Тенденции развития казахстанского общества на современном этапе: материалы международной научно-теоретической конференции. Академия экономики и права. Алматы, 2008.

16. С.Б. Бобоқулов. Тижорат ижараси тушунчаси ва унинг асосий белгилари. Ўзбекистон Фуқаролик кодексига 10 йил — тажриба ва ривожланиш истиқболлари. Халқаро илмий-амалий конференция материаллари. Т., 2008.

17. С.Б. Бобоқулов. Мамлакат тараққиёти инсон манфаатларини таъминлашга хизмат қилсин. Ўзбекистон Республикаси Олий судининг ахборотномаси. Т., 2008, № 3.

18. С.Б. Бобоқулов. Бозор шароитида тижорат ижарасининг аҳамияти. Ўзбекистон Республикаси Олий судининг ахборотномаси. Т., 2008, № 2.

19. Ж. Юлдашев. Акциядорлик жамиятлари — фуқаролик ҳуқуқининг субъекти сифатида. Т., ТДЮИ, 2004.

20. Н.Х. Эгамбердиева. Фуқаролик ҳуқуқида мажбуриятларни бузганлик учун жавобгарлик муаммолари. Ю.ф.н. дисс. автореф. Т., 2006.

VII боб. ПРОКАТ ШАРТНОМАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкни ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009, № 15, 186-модда.

3. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007.

4. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.

5. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

6. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

7. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

8. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

9. Гражданское право. Учебник. Под. ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.

10. С. Бобоқулов. Прокат шартномасига доир баъзи масалалар. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2002, № 6.

11. С.Б. Бобоқулов. Некоторые вопросы договора проката по законодательству Республики Узбекистан. «Вестник КазНУ». Серия юридическая. Алматы, 2008, № 3.

12. Р.Ж. Рўзиев. Мулк ижараси сифатида прокат шартномасининг ўзига хос белгилари. «Ҳуқуқ-Право-Law», 2001, № 2.

13. Ж. Бобоев. Истеъмолчи ҳуқуқлари ва уларни бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик. Ю.ф.н. дисс. автореф. Т., 2005.

VIII боб. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкни ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009, № 15, 186-модда.

3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2001 йил 4 июндаги «Автомобиль транспорти соҳасида монополиядан чиқариш ва бошқарувни такомиллаштириш тўғрисида»ги Фармони. ЎзР ҚХТ, 2001, № 11, 63-модда.
4. Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 2 октябрдаги «Автомобиль йўллари тўғрисида»ги Қонуни. ЎзР ҚХТ, 2007, № 40, 410-модда.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 9 мартдаги «Автомобиль транспортида йўловчилар ташиш соҳасидаги тадбиркорлик фаолиятининг алоҳида турларини амалга оширишни тартибга солиш тўғрисида»ги Қарори. ЎзР ҚХТ, 2006, № 10, 76-модда.
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2004 йил 10 мартдаги «Ўзбекистон автомобиль ва дарё транспорти агентлиги фаолиятини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарори. ЎзР ҚХТ, 2004, № 10, 120-модда.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2007 йил 6 мартдаги «Транспорт воситалари ҳайдовчилари ва йўловчилари хавфсизлигини таъминлаш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарори. ЎзР ҚХТ, 2007, № 9—10, 86-модда.
8. *С. Бобоқулов* Транспорт воситалари ижараси шартномаси ва уларнинг ҳуқуқий муаммолари. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2000, № 11.
9. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонқулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007.
10. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.
11. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.
12. *С.Б. Бобоқулов*. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.
13. *Б.И. Ибратов*. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.
14. *М.И. Брагинский, В.В. Витрянский*. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.
15. Гражданское право. Учебник. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.
16. *М.А. Усмонова*. Ўзбекистон Республикасида ижтимоий ҳимояни ташкил этишнинг фуқаролик-ҳуқуқий муаммолари. Ю.ф.д.дисс. автореф. Т., 2006.
17. *Н.Х. Эгамбердиева*. Фуқаролик ҳуқуқида мажбуриятларни бузганлик учун жавобгарлик муаммолари. Ю.ф.н. дисс. автореф. Т., 2006.

IX боб. БИНО ВА ИНШОТ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 8 апрелдаги «Давлат мулкани ижарага бериш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 102-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009, № 15, 186-модда.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 24 июлдаги «Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги ПФ-3780-сонли Фармони. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2006, № 30, 288-модда.

4. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. Масъул муҳаррир академик Ҳ. Раҳмонкулов. Т., «Akadem Xizmat», 2007.

5. Муаллифлар жамоаси. Мулк ҳуқуқи. Магистратура талабалари учун дарслик. Т., «Адолат», 2006.

6. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонкулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

7. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислоҳотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

8. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

9. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

10. Гражданское право. Учебник. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Часть 2. М., «Проспект», 2006.

11. С.Б. Бобоқулов. Бино ва иншоот ижара шартномасининг ўзига хос хусусиятлари. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2003, № 8.

X боб. КОРХОНАНИ ИЖАРАГА БЕРИШ ШАРТНОМАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. 1998 йил 24 декабрда қабул қилинган.

3. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонуни. 1993 йил 7 майда қабул қилинган.

4. Муаллифлар жамоаси. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига шарҳлар. Т., ТДЮИ, 2007.

5. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонкулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

6. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислоҳотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

7. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

8. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

9. С. Бобоқулов. Ижара корхонасини ҳуқуқий тартибга солиш. «Ҳаёт ва қонун» журнали, 1998, № 3.

10. С. Бобоқулов. Корхоналарни ижарага бериш тартиби. «Ҳаёт ва қонун» журнали, 1995, № 5.

11. С. Бобоқулов. Корхонани ижарага бериш шартномаси тушунчаси. Илмий-амалий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2004.

12. С. Бобоқулов. Кўчмас мўлкнинг кўчиши ёхуд ижара шартномасига доир тартиб-қоидалар. «Ҳаёт ва қонун» журнали, 2004, № 5.

13. Р. Рўзиев. Корхонани ижарага бериш шартномаси. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 1999, № 11—12.

XI боб. ЛИЗИНГ (МОЛИЯ ИЖАРАСИ) ШАРТНОМАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг «Лизинг тўғрисида»ги Қонуни. 1999 йил 14 апрелда қабул қилинган.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2007 йил 21 декабрдаги «Ўзмелиомашлизинг» давлат лизинг компаниясини ташкил этиш тўғрисида»ги қарори. ЎЗР ҚХТ, 2007, № 52.

3. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

4. «Авесто» тарихий-адабий ёдгорлик. Асқар Маҳкам таржимаси. Т., «Шарқ», 2001.

5. Ҳ. Бобоев, Т. Дўстжонов, С. Ҳасанов, Я. Олламов. «Авесто» ва унинг инсоният тараққиётидаги ўрни. Урганч, 2002.

6. Ўзбекистон ССРнинг Гражданлик кодекси. Ўзбекистон ССР Марказий Ижроия Қўмитаси ва Халқ Комиссарлари Кенгашининг 1929 йил 13 апрелдаги 77-сонли қарори 1-моддаси. Ўзбекистон ССР қонунлари йиғиндиси. 1929, № 20, 70-модда.

7. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

8. С.Б. Бобоқулов. Иқтисодий ислоҳотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

9. Б.И. Ибратов. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

10. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

11. С. Бобоқулов. Договор о лизинге. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 2002, № 8.

12. С. Бобоқулов. Лизинг муносабатларини ҳуқуқий тартибга солиш. «Хўжалик ва ҳуқуқ» журнали, 1999, № 5.

13. С. Бобоқулов. Лизинг шартномаси. «Инсон ва қонун» журнали, 2001, № 11.

14. С. Бобоқулов. Лизинг шартномасини ҳуқуқий тартибга солишнинг баъзи бир муаммолари. Бозор иқтисодиёти шароитида савдо муносабатларини ҳуқуқий таъминлаш муаммолари мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2004.

15. Т. Кочергина. Правовое режим лизинговых обязательств. Фуқаролик қонунчилиги: муаммо ва счимлар мавзусидаги халқаро илмий конференция материаллари. Т., ТДЮИ, 2004.

16. Ш. Юлдашева. Лизинг шартномаси. Ёш олимлар тўплами. 2004, № 6.

17. О.Т. Ҳазратқулов. Лизинг муносабатларининг халқаро ҳуқуқий тартибга солиниши. «Гармонизация законодательства Республики Узбекистан и Европейская Союзу». Илмий-амалий конф. маъруза матн. Т., 2004.

18. О.Т. Ҳазратқулов. Ташқи иқтисодий битимлар тизимида лизинг шартномасининг ҳуқуқий мақоми. ТДЮИ ахборотномаси. Т., 2006, № 1.

19. О.Т. Ҳазратқулов. Халқаро лизинг шартномаси. Фуқаролик қонунчилигининг ривожланиши ва долзарб муаммолари. Т., ТДЮИ, 2005.

20. О.Т. Ҳазратқулов. Молиявий лизинг шартномаси бўйича мажбуриятларнинг бажарилмаганлиги учун жавобгарлик. ТДЮИ ахборотномаси. Т., 2007, № 1.

21. О.Т. Ҳазратқулов. Молиявий лизинг шартномаси субъектлари ва уларнинг ҳуқуқлари. Ўзбекистон Республикаси Олий ҳўжалик суди ахборотномаси. Т., 2007, № 3.

22. О.Т. Ҳазратқулов. Молиявий лизинг шартномасининг муҳим шартларига доир айрим мулоҳазалар. ТДЮИ ахборотномаси. Т., 2007, № 4.

23. *О.Т. Ҳазратқулов*. Лизинг муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишнинг айрим масалалари. Ўзбекистон Республикаси Олий ҳужалик суди ахборотномаси. Т., 2007, № 12.

24. *О.Т. Ҳазратқулов*. Лизинг объектларини ҳуқуқий тартибга солиниши. Ўзбекистонда фалсафа ва ҳуқуқ фаилари ривожланишининг истиқболлари мавзусида илмий-амалий конференция материаллари. «Фалсафа ва ҳуқуқ» журнали, 2007.

25. *О.Т. Ҳазратқулов*. Лизинг муносабатларини ҳуқуқий тартибга солиш муаммолари. Монография. Т., ТДЮИ, 2007.

ХII боб. УЙ-ЖОЙ ИЖАРАСИ

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги, 2003.

2. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. 1998 йил 24 декабрда қабул қилинган.

3. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонуни. 1993 йил 7 майда қабул қилинган.

4. Ўзбекистон Республикасининг «Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик, Уй-жой кодексларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш ҳамда «Давлат уй-жой сиёсатининг асослари тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Қонунини ўз кучини йўқотган деб топиш ҳақида»ги Қонуни. «Халқ сўзи» газетаси, 2007 йил 9 январь.

5. Муаллифлар жамоаси. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига шарҳлар. Т., ТДЮИ, 2007.

6. Фуқаролик ҳуқуқи. 2-қисм. Дарслик. Ҳ. Раҳмонқулов, И. Зокировларнинг умумий таҳрири остида. Т., «ILM ZIYO», 2008.

7. *С.Б. Бобоқулов*. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартнома-сини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. Т., «ILM ZIYO», 2007.

8. *Б.И. Ибратов*. Ижара ва ҳуқуқ. Т., «Адолат», 1996.

9. *М.И. Брагинский, В.В. Витрянский*. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М., «Статут», 2006.

МУНДАРИЖА

| | |
|----------------|---|
| Сўз боши | 3 |
|----------------|---|

I боб. ИЖАРА МУНОСАБАТЛАРИНИНГ ТАРИХИЙ РИВОЖЛАНИШИ ТАВСИФИ

| | |
|--|----|
| 1.1. «Зардуштийлик» таълимотида ижара муносабатлари | 5 |
| 1.2. Қадимги Римда ижара ҳуқуқининг ривожланиши | 8 |
| 1.3. Собиқ Иттифоқ даврида ижара муносабатларининг ҳуқуқий тартибга солиниши | 16 |
| 1.4. Хорижий мамлакатлар қонунчилигида ижара муносабатларининг ўзига хос хусусиятлари | 23 |
| 1.5. Ислом ҳуқуқида ижара муносабатларининг тартибга солиниши | 26 |

II боб. МУЛК ИЖАРАСИ ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ҚОИДАЛАР

| | |
|---|----|
| 2.1. Мулк ижараси шартномаси тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари | 34 |
| 2.2. Мулк ижараси шартномасининг мазмуни | 38 |
| 2.3. Шартнома шартларини бузганлик учун жавобгарлик | 42 |
| 2.4. Мулк ижараси шартномасининг бекор бўлиши | 44 |

III боб. МУЛК ҲУҚУҚИ ВА ИЖАРА ҲУҚУҚИНИНГ ҚИЁСИЙ ТАҲЛИЛИ 49 |

IV боб. АШЁВИЙ ҲУҚУҚ ПРЕДМЕТИНИ ИЖАРАГА БЕРИШ МОҲИЯТИ ВА АҲАМИЯТИ 66 |

V боб. ФОЙДАЛАНИШ ҲУҚУҚИ АСОСИДАГИ ИЖАРА ШАРТНОМАСИ 77 |

VI боб. ИЖАРА ШАРТНОМАЛАРИ КОНСТРУКЦИЯЛАРИНИ ТАБАҚАЛАШТИРИШНИНГ АЙРИМ МАСАЛАЛАРИ

| | |
|--|-----|
| 6.1. Тижорат ижарасининг моҳияти ва аҳамияти | 83 |
| 6.2. Тижорат ижараси тушунчаси ва асосий белгилари | 92 |
| 6.3. Ижтимоий ижаранинг моҳияти, аҳамияти ва ижара муносабатларида тутган ўрни | 102 |
| 6.4. Ижтимоий ижаранинг қўлланиш соҳалари | 105 |
| 6.5. Ижтимоий ижарада ижара ҳақи ва субъектлар мажбуриятларининг ўзига хос хусусиятлари | 110 |

VII боб. ПРОКАТ ШАРТНОМАСИ

| | |
|--|-----|
| 7.1. Прокат шартномаси тушунчаси, ҳуқуқий белгилари ва ўзига хос хусусиятлари | 117 |
| 7.2. Прокат шартномасининг тарафлари, уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари | 120 |
| 7.3. Тарафларнинг жавобгарлиги ва шартноманинг бекор бўлиши | 122 |

VIII боб. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ

| | |
|--|-----|
| 8.1. Транспорт воситалари ижараси шартномаси тушунчаси | 124 |
| 8.2. Шартнома бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари | 129 |
| 8.3. Шартнома юзасидан тарафларнинг жавобгарлиги | 132 |

IX боб. БИНО ВА ИНШООТ ИЖАРАСИ ШАРТНОМАСИ

| | |
|---|-----|
| 9.1. Бино ва иншоот ижараси тушунчаси ҳамда ҳуқуқий белгилари | 135 |
| 9.2. Ижарачи (ижарага олувчи)нинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи | 142 |

X боб. КОРХОНАНИ ИЖАРАГА БЕРИШ ШАРТНОМАСИ

| | |
|--|-----|
| 10.1. Корхонани ижарага бериш шартномаси тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари | 147 |
| 10.2. Тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари | 150 |
| 10.3. Шартноманинг бекор бўлиши | 154 |

XI боб. ЛИЗИНГ (МОЛИЯ ИЖАРАСИ) ШАРТНОМАСИ

| | |
|---|-----|
| 11.1. Лизинг тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари | 156 |
| 11.2. Лизинг шартномаси объекти ва субъектлари | 159 |
| 11.3. Шартнома бўйича тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари | 161 |
| 11.4. Лизинг шартномаси субъектларининг жавобгарлиги | 164 |

XII боб. УЙ-ЖОЙ ИЖАРАСИ

| | |
|--|-----|
| 12.1. Давлат уй-жой сиёсатининг асосий вазифалари | 167 |
| 12.2. Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи | 170 |
| 12.3. Уй-жой ижараси шартномасининг тушунчаси ва ҳуқуқий белгилари | 174 |
| 12.4. Уй-жой ижараси шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчлари | 175 |
| 12.5. Давлат уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномаси ва унинг муддатлари | 179 |
| 12.6. Уй-жойни иккиламчи ижарага бериш | 182 |
| 12.7. Уй-жой ижараси шартномасининг бекор бўлиши | 183 |
| Дирсликда учрайдиган айрим атамалар изоҳи | 185 |
| Манзулар юзасидан тавсия этиладиган адабиётлар | 195 |

Б79 **Бобоқулов С.Б. ИЖАРА ҲУҚУҚИ.** (Дарслик).
Ўзбекистонда хизмат кўрсатган юрист, ю.ф.д.,
проф. И.Б. Зокировнинг умумий таҳрири
остида. Ўзбекистон Республикаси Адлия
вазирлиги, Тошкент давлат юридик институти.
Т., «ILM ZIYO», 2009. — 208 б.

ББК 67.404.2я73

СОТИБОЛДИ БОБОНАЗАРОВИЧ БОБОҚУЛОВ

ИЖАРА ҲУҚУҚИ

Дарслик

Тошкент — «ILM ZIYO» — 2009

ISBN 978-9943-16-008-8



Муҳаррир *И. Усмонов*
Бадий муҳаррир *Ш. Одилов*
Техник муҳаррир *Ф. Саматов*
Мусаҳҳиҳ *А. Муҳамедова*

2009 йил 1 декабрда чоп этишга рухсат берилди. Бичими 60x90^{1/16},
«Times» ҳарфида теришиб, офсет усулида чоп этилди. Босма
табоғи 13,0. Нашр табоғи 13,0. 1000 нусха. Буюртма № 15.
Баҳоси шартнома асосида.

«ILM ZIYO» нашриёт уйи, Тошкент, Навоий кўчаси, 30-уй.
Шартнома № 23 — 2009.

«Niso poligraf» ШК да чоп этилди. 100182, Тошкент ш., Х. Бойқаро, 41.

