

Renta Shartnomasi Tushunchasi Va Mohiyati

Xudoynazarova Ozoda Mizrob qizi

Navoiy viloyati yuridik texnikumi o'qituvchisi

Annotatsiya: Ushbu maqolada renta shartnomasining fuqarolik qonunchiligidagi ahamiyati tahlil etilgan. Shuningdek, mazkur mavzu yuzasidan amaliy misollar keltirib o'tilgan.

Kalit so'zlar: Ko'char va ko'chmas mulk, haq baravariga tuziladigan shartnoma, Fuqarolik kodeksi, solidar javobgarlik, subsidiary javobgarlik, renta to'lovchi, renta oluvchi, ipoteka, garov.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 512-moddasida renta shartnomasiga quyidagicha ta'rif berilgan. Renta shartnomasiga muvofiq, bir taraf (renta oluvchi) ko'chmas yoki ko'char mol-mulkni boshqa tarafga (renta to'lovchiga) mulk qilib beradi, renta to'lovchi esa olingan mol-mulk o'rniga renta oluvchiga vaqti-vaqti bilan belgilangan pul summasi yoki uni ta'minlash uchun boshqa shaklda mablag' berish tarzida renta to'lash majburiyatini oladi.¹

“Renta” so'zi lotin tilidan tarjima qilinganda alohida daromad keltirish degan ma'noni anglatadi. Ya'ni renta oluvchi renta to'lovchi foydalanish uchun bergan yeri uchun olinadigan haq nazarda tutiladi.

Renta shartnomasi quyidagi huquqiy belgilarga ega:

- 1) *shartnoma real xarakterga ega*, renta shartnomasiga muvofiq renta to'lovchiga mulk o'tkazilgan paytdan boshlab taraflar o'rtasida huquq va majburiyatlar vujudga keladi.
- 2) *renta shartnomasi haq baravariga tuzilishi mumkin*.
- 3) *renta shartnomasi bir tomonlama shartnoma hisoblanadi*. Chunki, renta oluvchida faqat renta to'lovchini o'z vaqtida to'lashni va mol-mulkdan oqilona doirada foydalanishni talab qilish huquqi, renta to'lovchida renta to'lovlarini o'z vaqtida to'lab borish majburiyati mavjud bo'ladi.

Fuqarolik qonunchiligida renta shartnomasi shakliga jiddiy e'tibor berilgan. Qolaversa, renta shartnomasi notarial tasdiqlanishi, ko'chmas mol-mulkni renta to'lash sharti bilan boshqa shaxsga berishni nazarda tutadigan shartnoma davlat ro'yxatidan ham o'tkazilishi lozimligi Fuqarolik kodeksining 513-moddasida o'z aksini topgan. Fuqarolik kodeksida nazarda tutilgan ushbu norma imperativ xarakterga ega bo'lib, taraflar ushbu qoidaga qat'iy amal qilishlari shart. Ushbu qoidaga amal qilmaslik shartnomaning o'z-o'zidan haqiqiy emasligiga sabab bo'ladi.

Renta shartnomasining obykti ko'char va ko'chmas mulklar yoki ularning jamlanmasi bo'lishi mumkin. Xususan, renta shartnomasining obykti sifatida yer uchastkasi, korxonalar, bino, inshoot va shu kabi joylarni misol keltirish mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 515-moddasiga muvofiq, renta to'lash sharti bilan berilgan yer uchastkasi, korxonalar, bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mol-mulkdan renta olinadi. Renta to'lovchi bunday mol-mulkni boshqa shaxsga bergan taqdirda renta shartnomasi bo'yicha uning majburiyatlari mol-mulkni oluvchiga o'tadi. Renta olinadigan ko'chmas mulkni boshqa shaxsga mulk qilib bergan shaxs, agar O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida, boshqa qonun yoki shartnomada bu majburiyat bo'yicha solidar javobgarlik nazarda tutilmagan bo'lsa,

¹ <http://www.lex.uz>

renta oluvchining renta shartnomasi buzilgani tufayli kelib chiqqan talablari bo'yicha boshqa shaxs bilan subsidiar javobgar bo'ladi.

Bu qoidadan shu anglashiladiki, renta shartnomasi asosida olgan mol-mulkni renta to'lovchi shaxs boshqa shaxsga ham berishi mumkin. Birinchi navbatdagi renta to'lovchi shaxs renta obyekti bo'lgan ko'chmas mulkni boshqa shaxsga bergan taqdirda, renta to'lovchining majburiyatlari mol-mulkni oluvchi yangi bir shaxsga o'tadi. Ya'ni yangi renta to'lovchi shaxs birinchi renta to'lovchining barcha majburiyatlarini bajarishi lozim. Agar renta oluvchi shaxsning shartnomada belgilangan shartlari buzilishi natijasida kelib chiqqan talablari yuzasidan, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida, shuningdek, boshqa qonunlarda yoki taraflar o'rtasida tuzilgan shartnomada dastlabki renta to'lovchi solidar javobgar bo'lishi nazarda tutilmagan bo'lsa, renta oluvchi oldida birinchi renta to'lovchi subsidiar, ya'ni qo'shimcha ravishda javobgar sifatida belgilanadi.

Renta to'lash sharti bilan er uchastkasi yoki boshqa ko'chmas mulk berilganida renta oluvchi o'z majburiyatlarini bajarishni ta'minlash maqsadida bu mulkka garov huquqini oladi.

Renta sifatida pul summasi yoki boshqa ko'char mol-mulkni berishni nazarda tutadigan shartnomaning eng muhim sharti shundan iboratki, unda renta to'lovchi o'z majburiyatlarini bajarishning garovini taqdim etishga yoki ushbu majburiyatlarni bajarmaslik yoxud lozim darajada bajarmaslik xavfini renta oluvchi foydasiga sug'urtalashga majbur bo'ladi (FKning 516-moddasi).

Fuqarolik qonunchiligiga asosan renta to'lashni ta'minlashning quyidagi usullari mavjud:

*Birinchi*dan, renta oluvchi shaxs berilgan renta obyekti, ya'ni yer uchastkasi yoki boshqa ko'chmas mulk uchun o'z majburiyatlarini bajarishni ta'minlash maqsadida bu mulkka garov huquqini oladi;

*Ikkinchi*dan, renta to'lovchi taraf o'z majburiyatlarini bajarish garovini renta oluvchiga taqdim etadi;

*Uchinchi*dan, renta to'lovchi o'z majburiyatlarni bajarmaslik yoxud lozim darajada bajarmaslik xavfini renta oluvchi shaxs foydasiga yoki u tomonidan ko'rsatilgan boshqa shaxs foydasiga sug'urtalashga majbur bo'ladi.

Yuqorida sanab o'tilgan renta to'lashning ta'minlash usullaridan birinchisi yer uchastkasi yoki boshqa ko'chmas mulk renta shartnomasi obyekti bo'lganda qo'llanilsa, ikkinchi va uchinchi usullari pul summasi yoki boshqa ko'char mol-mulkni renta sifatida berilganda qo'llaniladi.

Renta to'lovchi taraf O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 516-moddasi ikkinchi qismida nazarda tutilgan majburiyatlarni bajarmasa, shuningdek, renta oluvchi shaxs javobgar bo'lmaydigan holatlarda ta'minlash yo'qotilgan yoki ta'minlash sharoitlari yomonlashgan taqdirda renta oluvchi renta shartnomasini bekor qilishga yoki shartnoma bekor qilinishi tufayli ko'rgan zararining qoplanishini talab qilishga haqli.

Renta to'lash sharti bilan yer uchastkasi yoki boshqa ko'chmas mol-mulk berilganida renta oluvchida renta to'lovchi o'z majburiyatlarini bajarishini ta'minlash maqsadida bu mulkka nisbatan garov huquqi vujudga kelishini bayon qilingan edi. Bunday holatlarda O'zbekiston Respublikasi "Garov to'g'risida" gi qonunining II bobidagi "Ipoteka" to'g'risidagi qoidalar amal qiladi. Renta shartnomasiga muvofiq renta to'lovchi rentani pul summasi shaklida yoki boshqa shaklda to'lashi mumkin. Shartnoma bo'yicha to'lovlar topshirilayotgan mulkning qiymatiga monand ravishda ko'p yoki ozroq bo'lishi ham mumkin, chunki bir necha yuz million so'mlik qiymatga ega bo'lgan mulk bilan oddiy avtomobil uchun to'lanayotgan renta o'rtasida farq bo'lishi tabiiy holdir. Renta shartnomasi bo'yicha topshirilayotgan mulk uchinchi shaxslar huquqlaridan ozod holda bo'lishi lozim.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 517-moddasi renta to'lashni kechiktirganlik uchun javobgarlikni belgilovchi quyidagicha qoidani belgilaydi;

Renta to'lashni kechiktirganlik uchun renta to'lovchi renta oluvchiga, agar renta shartnomasida boshqacha foizlar miqdori nazarda tutilgan bo'lmasa, Fuqarolik Kodeksining 327-moddasida

nazarda tutilgan foizlarni to'laydi. Bu foizlar miqdori renta shartnomasining o'zida belgilab qo'yilishi mumkin. Agar shartnomada mazkur foizlar belgilab qo'yilmagan bo'lsa, FKning 327-moddasida nazarda tutilgan foizlar tadbiq etiladi. Bunda to'lovni renta to'lovchi renta oluvchi yashaydigan joyda, renta oluvchi yuridik shaxs bo'lganda esa, uning joylashgan erida renta to'lovlarining tegishli qismi to'langan kunda mavjud bo'lgan bank foizining hisob stavkasi bilan belgilanadi.

Shuningdek, renta oluvchi shaxs renta to'lovchi tarafga shartnomada belgilangan majburiyatlarini to'liq bajarib kelayotgani va unga nisbatan hech qanday zararli harakatlar qilmagani hollarda shartnomani bir tomonlama bekor qilishga haqli. Ammo bunday hollarda fuqarolik qonunchiligining umumiy qoidalariga asosan renta oluvchi renta to'lovchining talabiga muvofiq, u tomonidan qilingan barcha xarajatlar (renta to'lovi, shartnomani tuzishdagi xarajatlar, shuningdek, ko'rsatgan xizmatlari va renta obyektni saqlash bilan bog'liq xarajatlar) ni to'lashga majbur bo'ladi. Bunday xarajatlarni to'lash renta obyektidan olingan sof daromad hisobidan renta to'lovchi foydasiga undirilishi mumkin.

Foydalanilgan veb-saytlar ro'yxati:

1. www.lex.uz.
2. www.legalcity.uz
3. www.constitution.uz.
4. www.pravacheloveka.uz.