

Renta Shartnomasining Turlari, Shuningdek Umrbod Ta'minlash Sharti Bilan Uy-Joy (Kvartira) Ni Boshqa Shaxsga Berish Shartnomasi Tushunchasi Va Mohiyati

Xudoynazarova Ozoda Mizrob qizi, O'razaliyeva Rushana Abduvahob qizi

Navoiy viloyati yuridik texnikumi o'qituvchisi

Annotatsiya: Ushbu maqolada renta shartnomasining turlari hamda umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joyni boshqa shaxsga berish shartnomasi tushunchasi va ahamiyati tahlil etilgan.

Kalit so'zlar: Doimiy renta, umrbod renta, fuqarolar, notijorat tashkilotlar, vorislik huquqi, meros, vasiyatnoma, yer uchastkasi, korxonalar, bino, inshoot, yuridik shaxslar, renta shartnomasining obyektini.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 512-moddasi ikkinchi qismida renta shartnomasiga muvofiq rentani muddatsiz yoki renta oluvchi hayot bo'lgan muddat mobaynida to'lash (umrbod renta) majburiyatini belgilashga yo'l qo'yilishi va umrbod renta fuqaroni o'z qaramog'iga olgan holda umrbod ta'minlash sharti bilan belgilanishi mumkinligi to'g'risidagi qoida nazarda tutilgan bo'lib, shunga asosan renta shartnomasi ikki turi, ya'ni doimiy renta va umrbod renta turi mavjudligini anglash mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 518-moddasiga ko'ra, doimiy rentani faqat fuqarolar va notijorat tashkilotlari olishlari mumkin, boshqari, bu hol qonunga zid kelmasa va ularning faoliyat maqsadiga mos bo'lsa.

Agar qonunda yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, doimiy renta shartnomasi bo'yicha renta oluvchining huquqlari O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi 518-moddasining birinchi qismida ko'rsatilgan shaxslarga talabdan voz kechish yo'li bilan topshirilishi va vorislik bo'yicha yoki yuridik shaxslar qayta tashkil qilinganda boshqa shaxslarga o'tishi mumkin.

Ko'p vaziyatlarda renta oluvchi shaxs renta obyektini bo'lgan mulkning egasi, mulkdori bo'ladi. Renta oluvchi shaxsning subyekti yoshiga yetmaganligi yoki muomalaga layokatsizligi sababli shartnoma ularning qonuniy vakillari yoki vasiy va homiylari tomonidan ham tuzilishi mumkin. Bunday hollarda shartnoma bo'yicha renta to'lovchi majburiyatlarining bajarilishini ham ular nazorat qilib turadilar. Doimiy renta uchinchi shaxslar foydasiga tuzilgan taqdirda uchinchi shaxs renta oluvchi bo'lib ishtirok etadi va uning roziligisiz shartnoma bekor qilinishi va o'zgartirilishi mumkin emas.

Doimiy renta shartnomasining asosiy xususiyatlaridan yana biri renta oluvchi huquqlarining talabdan voz kechish yo'li bilan boshqa fuqaro va notijorat tashkilotiga topshirilishi mumkinligi va ushbu huquqlarning vorislik bo'yicha yoki yuridik shaxslar qayta tashkil etilganda boshqa shaxsga o'tishi mumkinligidir. Demak, doimiy renta shartnomasi subyektlar doirasida o'zgarishlar bo'lishi mumkin. Agar renta oluvchi fuqaro bo'lsa, u renta to'lovchining roziligisiz renta olish huquqini boshqa shaxsga meros qilib qoldirish yoki hadya qilish huquqiga ega bo'ladi. Notijorat yuridik shaxslar ham bunday huquqlardan foydalanishlari mumkin, lekin renta olish huquqining tijorat tashkilotlariga o'tkazilishiga yo'l qo'yilmaydi. Bordi-yu, notijorat tashkilotlari vaqt o'tishi bilan

tijoratchi tashkilotga aylansa ham qonun renta olish huquqini bermaydi. Bunday renta obyektini sotib olish dastlab renta to'lovchiga beriladi, aks holda, renta oluvchi renta to'lovchining shartnoma bo'yicha barcha xarajatlarni to'lab, shartnomani bir tomonlama bekor qilish huquqiga ega bo'ladi. Qolaversa, renta oluvchida renta olish huquqini boshqa shaxsga o'tkazish huquqi ham saqlanib qolishi mumkin.

Renta to'lovchi shaxslar sifatida muomalaga layoqatli bo'lgan barcha fuqarolar va har qanday mulk shakliga asoslangan yuridik shaxslar ishtirok etishlari mumkin.

Doimiy renta pul bilan to'lanib, u renta to'lash sharti bilan topshirilgan mol-mulkka o'xshash mol-mulkni ijaraga berishda qo'llaniladigan mol-mulkdan foydalanish haqining o'rtacha stavkasi doirasida shartnoma bilan belgilanadigan miqdorda, renta to'lash sharti bilan pul summasi topshirilganda esa O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 327-moddasida nazarda tutilgan bank foizining tegishli darajada joriy etilgan stavkasi doirasida bo'ladi.

Shartnomada rentaning pul summasiga teng qiymatdagi ashyolarni berish, ishlarni bajarish yoki xizmat ko'rsatish yo'li bilan ham renta to'lash nazarda tutilishi mumkin.

Agar doimiy renta shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulkdan foydalanish haqining tegishli stavkasi yoki bank foizi stavkasi o'zgarsa, to'lanadigan renta miqdori ham mutanosib ravishda o'zgaradi (FKning 519-moddasi).

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 520-moddasiga ko'ra, agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, doimiy renta yilning har bir kalendar choragi tugashi bilan to'lanadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida nazarda tutilgan qoidada doimiy renta yilning har bir kalendar choragi (har uch oy) tugashi bilan to'lanishi belgilangan. Ammo bu muddat taraflarning kelishuviga muvofiq shartnomada o'zgacha tartibda ham belgilanishi mumkin. Doimiy rentani to'lash muddati taraflarning kelishuviga muvofiq, har oyda yoki yil oxirida yoxud boshida ham to'lanishi mumkin.

Fuqarolik qonunchiligiga asosan renta shartnomasining obyektini bo'lgan yer uchastkasi, korxonalar, bino, inshoot va boshqa obyektlardan foydalanishda renta to'lovchiga hech qanday cheklashlar mavjud emas. Ammo renta to'lovchi shaxs renta predmeti bo'lgan obyektidan ijara yoki qarz haqidagi umumiy qoidalarga amal qilgan holda foydalanishi lozim.

Doimiy rentani to'lovchi shaxs uni sotib olish yo'li bilan bundan buyon renta to'lashdan bosh tortishga haqli. Agar renta to'lovchi renta to'lashdan bu tarzda bosh tortishini renta to'lashni to'xtatishidan kamida uch oy oldin yoki shartnomada nazarda tutilganidek undan ham avvalroq yozma ravishda ma'lum qilgan bo'lsa, bunday bosh tortish haqiqiy hisoblanadi. Agar shartnomada sotib olishning boshqacha tartibi nazarda tutilgan bo'lmasa, renta to'lash majburiyati, renta oluvchi sotib olish summasining hammasini olib bo'lgunga qadar to'xtatilmaydi.

Shartnomaning doimiy renta to'lovchi uni sotib olish huquqidan voz kechishi to'g'risidagi sharti o'z-o'zidan haqiqiy emas.

Shartnomada doimiy rentani sotib olish huquqini renta oluvchi hayotligida yoki shartnoma tuzilgan paytdan boshlab o'ttiz yildan oshmaydigan muddat mobaynida amalga oshirib bo'lmasligi nazarda tutilishi mumkin (FKning 521-moddasi).

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 522-moddasida doimiy renta oluvchi taraf renta shartnomasida belgilangan obyektini renta to'lovchidan sotib olishi mumkin bo'lgan quyidagi holatlar bayon qilingan:

1. Renta to'lovchi tomonidan shartnoma shartlariga xilof ravishda to'lov muddati bir yildan ortiq muddatga kechiktirilgan holatda;
2. Renta to'lovchi tomonidan rentani to'lash bo'yicha majburiyatlar buzilgan holatda;

3. Renta to'lovchi tomonidan renta shartnomasida belgilangan miqdor va muddatlarda to'lanmasligini keltirib chiqaradigan vaziyat vujudga kelsa yoki renta to'lovchi to'lovga qodir emas deb topilsa;
4. Renta to'lash sharti bilan topshirilgan ko'chmas mol-mulk umumiy mulkka aylangan yoki bir necha shaxs o'rtasida taqsimlangan holatda. Masalan: renta to'lash sharti bilan topshirilgan uy-joy oila (er-xotin) mulkiga aylansa yoki ular o'rtasida taqsimlansa.
5. Shartnomada nazarda tutilgan boshqa hollarda.

Renta shartnomasida renta oluvchi tarafning ehtiyojlarini ta'minlash muhim ahamiyatga egaligi uchun renta to'lovchi shaxs yuqorida qayd etilgan holatlar bo'yicha sotib olishdan bosh tortsa, shartnoma bir tomonlama bekor qilinishi va mulk renta oluvchiga qaytarilishi lozim.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 521-522-moddalarida nazarda tutilgan hollarda doimiy renta shartnomada belgilangan bahoda sotib olinadi.

Renta to'lash sharti bilan mol-mulk haq evaziga topshirilgan doimiy renta shartnomasida sotib olish bahosi to'g'risida shart bo'lmaganida sotib olish yillik renta to'lovlari summasiga mos bahoda amalga oshiriladi.

Renta to'lash sharti bilan mol-mulk tekinga berilgan doimiy renta shartnomasida sotib olish bahosi to'g'risida shart bo'lmaganida sotib olish bahosiga yillik renta to'lovlari summasi bilan bir qatorda topshirilgan mol-mulkning o'xshash vaziyatlarda belgilanadigan bahosi ham qo'shiladi (FKning 523-moddasi).

Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 524-moddasida doimiy renta to'lash sharti bilan renta to'lovchi shaxsga topshirilgan mol-mulkning tasodifan nobud bo'lishi yoki tasodifan buzilishi xavfi qaysi tarafda bo'lishligi bayon qilingan. Unga binoan agarda mol-mulk doimiy renta to'lash sharti bilan bepul topshirilsa, mol-mulkning tasodifan nobud bo'lishi yoki tasodifan buzilishi xavfi renta to'lovchi zimmasida bo'ladi, ya'ni bunday holatda mol-mulk nobud bo'lsa yoki biron tarzda buzilsa, yuzaga kelgan zararining barchasini renta to'lovchi o'z zimmasiga olishi shart.

Agar mol-mulk doimiy renta to'lash sharti bilan haq evaziga topshirilgan mol-mulk tasodifan nobud bo'lganda yoki tasodifan buzilganda to'lovchi renta to'lash majburiyatini tegishli ravishda to'xtatishni yoki uni to'lash shartlarini o'zgartirishni renta oluvchidan talab qilishga haqli.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 525-moddasida qayd etilishicha, umrbod renta mulkini renta to'lash sharti bilan topshirayotgan fuqaro hayot bo'lgan davrga yoki u ko'rsatgan boshqa fuqaro hayot bo'lgan davrga belgilanishi mumkin.

Umrbod rentani bir necha fuqaro foydasiga belgilashga yo'l qo'yiladi, agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, renta olish huquqida ularning ulushlari teng deb hisoblanadi.

Agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, renta oluvchilarning biri vafot etgan taqdirda uning renta olish huquqidagi ulushi undan keyin hayot bo'lgan renta oluvchilarga o'tadi, oxirgi renta oluvchi vafot etgan taqdirda renta to'lash majburiyati bekor bo'ladi.

Shartnoma tuzilgan paytgacha vafot etgan fuqaro foydasiga umrbod renta belgilaydigan shartnoma o'z-o'zidan haqiqiy emas.

Mazkur shartnomaning mohiyati renta oluvchi huquqlarining talabidan boshqa shaxs foydasiga voz kechish yo'li bilan, shuningdek, huquqiy vorislik tartibida o'tish holatlarini istisno etadi. Shu boisdan renta oluvchining vafoti yoki ular qonuniy tartibda vafot etgan deb topilganligi majburiyatning bekor bo'lishiga olib keladi. Umrbod renta to'lovchilarga kelganda esa ularga hech qanday maxsus talablar qo'yilmaydi. Umrbod renta oluvchi bo'lib faqat fuqarolar ishtirok etishlari mumkin.

Umrbod renta shartnomasi predmeti sifatida, fuqarolik muomalasidan chiqarilmagan har qanday ko'char va ko'chmas mulklar bo'lishi mumkin. Renta to'lash shakliga kelganda esa qonun faqat bir

shaklni koʻzda tutadi, yaʼni u pul shaklida toʻlanishi lozim. Oʻzbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 526-moddasida quyidagi holat nazarda tutilgan. Umrbod renta shartnomada renta oluvchi hayot boʻlgan davrda unga vaqti-vaqti bilan toʻlanadigan pul summasi sifatida belgilanadi.

Umrbod rentaning shartnomada belgilanadigan bir oylik miqdori qonun hujjatlarida belgilangan eng kam ish haqidan oz boʻlmasligi kerak, bunda mehnatga toʻlanadigan haqning qonun tomonidan belgilab qoʻyilgan eng kam miqdori oshirilishiga mutanosib ravishda umrbod renta toʻlovi ham oshirilib boriladi.

Oʻzbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 527-moddasiga muvofiq shartnomaning amal qilish muddati harakat muddati renta oluvchining yoki oxirgi oluvchining hayoti davomiyligi bilan belgilanadi. Mazkur muddat davomida renta toʻlovchi shaxs renta oluvchi tarafga oʻz vaqtida renta toʻlovlarini toʻlashga majbur. Agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan boʻlmasa, umrbod renta har bir kalendar oyi tugashi bilan toʻlanadi.

Mazkur shartnoma bekor boʻlishi uchun asosiy omil renta oluvchining vafot etishi hisoblanadi. Renta oluvchi shaxsning hayoti mobaynida shartnoma tomonlar kelishuvi bilan, shuningdek, renta toʻlovchining qarzi koʻpayib ketishi va renta oluvchining bir tomonlama tashabbusi bilan bekor qilinishi mumkin. Bir tomonlama shartnomani renta oluvchi tomonidan bekor qilish uchun asos renta toʻlovchi tomonidan shartnomaning jiddiy buzilishi hisoblanadi. Mazkur jiddiy buzilishlar renta toʻlovlarini oʻz vaqtida toʻlamay kechiktirishda, renta oluvchi manfaatlarini xavf ostiga qoʻyuvchi rentani zaruriy taʼminlashning taqdim etilmaganligida koʻrinadi. Renta toʻlovchi shaxs tomonidan shartnomada belgilangan muhim shartlarini buzilishi yuqoridagi oqibatlarini kelib chiqishi uchun asos boʻladi.

Renta toʻlovchi shaxs umrbod renta shartnomasini jiddiy buzgan hollarda renta oluvchi renta toʻlovchidan rentani Oʻzbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksning 523-moddasida nazarda tutilgan shartlarda sotib olishni yoki shartnomani bekor qilish va zararni qoplashni talab qilish huquqiga ega.

Agar umrbod renta toʻlash sharti bilan tekinga kvartira, uy yoki boshqa mol-mulk topshirilgan boʻlsa, renta toʻlovchi shartnomaning muhim shartlarini jiddiy buzgan taqdirda, renta oluvchi bu mol-mulkni uning qiymatini sotib olinadigan renta hisobiga qoʻshgan holda qaytarishni talab qilish huquqiga ega.

Shartnoma bekor qilinganida renta oluvchi zararni undirish bilan bir qatorda barcha mulkiy yoʻqotishini talab qilish huquqiga ega. Bunda olingan renta summalariga mos ravishda mulk qiymati qisqaradi. Umrbod renta toʻlash sharti bilan topshirilgan renta toʻlovchini renta shartnomasida nazarda tutilgan shartlarda toʻlash majburiyatidan ozod qilmaydi. Shu tariqa renta oluvchining huquqlari muhofaza qilinadi.

Umrbod taʼminlash sharti bilan uy-joyi boshqa shaxsga berish shartnomasi umrbod renta shartnomasi bilan umumiy oʻxshash jihatlarga ega. Jumladan, mazkur shartnoma ham taʼminot oluvchining shaxsi bilan bogʻliq, yaʼni uy-joyi beruvchi hayoti davomida shartnoma amal qiladi. Shu bilan bir qatorda, ushbu shartnomalar oʻziga xos xususiyatlarga ham ega boʻlib, umrbod taʼminlash sharti bilan uy-joyi boshqa shaxsga berish cheklangan xarakter kasb etadi.

Oʻzbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 530-moddasida koʻrsatilishcha, umrbod taʼminlash sharti bilan topshiriladigan mol-mulk faqat koʻchmas mulkning bir turi boʻlgan uy-joy, yaʼni kvartira hisoblanadi. Bunda uy-joyning bir qismi shartnoma predmeti sifatida taqdim qilinishi mumkin.

Shuningdek, Oʻzbekiston Respubli Fuqarolik Kodeksining 530-moddasida beriladigan moddiy taʼminotning taxminiy turlari sifatida uy-joy, ovqatlantirish, parvarishlash koʻrsatib oʻtilgan. Taʼminot oluvchining ehtiyoji uchun taqdim qilinadigan uy-joy taʼminot oluvchining oʻzi begonalashtiradigan uy-joyda ham, shuningdek u yerdan boshqa joyda joylashgan ham boʻlishi mumkin. Begonalashtiriladigan uy-joy uni oluvchi shaxsga mulk sifatida oʻtishi sababli umrbod taʼminot beruvchi ushbu uy-joy bilan bogʻliq barcha majburiy toʻlovlarni, jumladan, soliqlar,

kommunal to'lovlar to'lashi hamda uy-joyni saqlash bilan bog'liq xarajatlarni amalga oshirishi shart. Taqdim qilinadigan moddiy ta'minotning taxminiy ro'yxati taraflar uchun majburiy xarakterga ega emas. Chunki ular shartnomada ta'minot oluvchi uchun zarur bo'lgan boshqa moddiy ta'minot turini, masalan, kiyim-kechak, dori-darmon bilan ta'minlab turish majburiyatini ham belgilashlari mumkin.

Qolaversa, taraflar shartnoma predmeti bo'lgan uy-joy (uyning bir qismi), kvartira qiymatini aniqlashda baholovchi tashkilotlarni jalb qilishi mumkin. Obyektni baholashda uning bozor qiymati o'rganilishi, o'xshash obyektlar bilan solishtirilishi, joylashgan hududning ijtimoiy infratuzilmasi, obodonlashtirilganligi, transport qatnovi tizimi va boshqa jihatlarga e'tibor qaratilishi maqsadga muvofiq.

Umumiy tartibda qonun umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasi bo'yicha ta'minot oluvchi hayotlik davrida uy-joyni boshqa shaxsga o'tishiga yo'l qo'ymaydi. Bu shartnomaning xususiyatidan kelib chiqadi va uy-joy beruvchining manfaatlariga mos keladi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasi bo'yicha uy-joyni beruvchi sifatida yoshi yoki sog'lig'i tufayli mehnatga layoqatsiz fuqaro bo'lganligi bois uning keyinchalik sog'lig'ini tiklashi uy-joyni oluvchiga shartnomani bekor qilishni talab qilish huquqini beradi.

Ushbu holatda uy-joyni beruvchining sog'lig'ini tiklashi natijasida uning o'zgalarning yordamiga muhtoj bo'lmasligini anglatadi.

Foydalanilgan veb-saytlar ro'yxati:

1. www.lex.uz.
2. www.legalcity.uz
3. www.constitution.uz.
4. www.pravacheloveka.uz.
5. www.advice.uz.
6. www.norma.uz.