Korxonani ijaraga berish shartnomasi: muhim shart va xususiyatlar



O‘zbekiston Fuqarolik kodeksida korxonani ijaraga berish shartnomasi ijara shartnomasining alohida bir turi sifatida ifodalangan.

Korxona mulkiy kompleks sifatida ko‘chmas mulk deb tan olinsa-da, qonunchilikda korxonalarga nisbatan bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasi to‘g‘risidagi normalar qo‘llanmaydi. Aksincha, Fuqarolik kodeksida korxona ijarasi mavzusiga alohida paragraf bag‘ishlangan (*FKning 34-bobi 4-paragrafi*).

Korxona ijarasi deyilganda birgina bino yoki inshootning ijaraga berilishi tushunilmaydi. Balki ijaraga beruvchining moddiy asoslarga bog‘liq huquq va majburiyatlarini ham topshirishi nazarda tutiladi[1].

Ta’kidlash joizki, qonun chiqaruvchi avval boshdanoq korxonaga nisbatan fuqarolik huquqining o‘ziga xos obyekti sifatida muno-

[1] Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. –М.: Статут, 1999. –С. 264

sabatda bo‘lgan. Masalan mulkni ko‘chmas mulk va ko‘char mulkka bo‘lishga bag‘ishlangan FKning 83-moddasida korxona mulki haqida so‘z bormaydi. FKning alohida 85-moddasi faqat korxona mulki haqidagi normalarni qamrab oladi.

Korxona to‘g‘risidagi normalar majburiyatlarning ayrim turlariga bag‘ishlangan FKning ikkinchi qismi uchinchi kichik bo‘limida ham o‘z ifodasini topgan. Masalan, korxonani sotish xususiyatlariga bag‘ishlangan normalar ko‘chmas mulkni sotish to‘g‘risidagi normalardan keyin joylashtirilgan (*FK 29-bobi*).

FKning 34-bobi ham xuddi shu tarzda tuzilgan: korxonani ijaraga berishga bag‘ishlangan paragraf bino va inshootlarni ijaraga berish to‘g‘risidagi paragrafdan keyin o‘rin egallagan.

Korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlariga birinchi navbatda uning predmeti kiradi.

Ushbu shartnomaning predmeti tadbirkorlik faoliyati uchun foydalaniladigan mulkiy kompleks sifatidagi butun korxona hisoblanadi (*FKning 579-moddasi*).

Umumiy qoidaga ko‘ra ijara shartnomasida ijaraga oluvchiga topshiriladigan mulkni ijara obyekti sifatida aniq belgilashga imkon beradigan ma’lumotlar bo‘lishi kerak. Shartnomada ushbu ma’lumotlar bo‘lmagan taqdirda, ijaraga topshiriladigan obyekt haqidagi shartlar taraflar tomonidan kelishilmagan, shartnoma esa tuzilmagan hisoblanadi. Ko‘rib chiqilayotgan shartnomaning predmeti korxonaning alohida tarkibiy elementlari emas, balki butun korxona bo‘lsa-da, faqatgina ijaraga oluvchiga topshiriladigan mol-mulkning ro‘yxati aniq ko‘rsatilgandagina shartnoma predmeti to‘g‘risidagi shartlar kelishilgan hisoblanadi.

Ikkinchidan, korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlariga shartnomaning bahosi kiradi. Shartnomada ijara haqqi to‘g‘risida taraflar yozma ravishda kelishib olgan shart bo‘lmasa, korxonani ijaraga berish shartnomasi tuzilmagan hisoblanadi. Bunday qoida bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasiga nisbatan belgilangan bo‘lib (*FKning 577-moddasi*), korxonani ijaraga berish shartnomasiga nisbatan ham qo‘llanadi. Chunki Fuqarolik kodeksining 34-bob 5-paragrafida boshqacha tartib belgilanmagan.

Umumiy qoida bo‘yicha ijara haqqi ijara shartnomasining muhim shartlaridan biri emas (*FKning 544-moddasi*). Biroq taraflar tomonidan kelishilgan ijara shartnomasida ijara haqqining belgilanmasligi mol-mulk tekinga topshirilganligini anglatmaydi, balki shartnomani bajarganlik uchun o‘xshash vaziyatlarda odatda shunday tovarlar, ishlar yoki xizmatlar uchun olinadigan baho bo‘yicha haq to‘lanishi kerak (*FKning 356-moddasi*).

Fuqarolik kodeksining 356-moddasi qoidalari asosan obyekti ko‘char mulk bo‘lgan ijara munosabatlariga nisbatan qo‘llanadi, chunki ko‘p hollarda shartnomada ko‘rsatilganiga “o‘xshash” mulkni aniqlashda qiyinchilik tug‘dirmaydi.

Ko‘chmas mulkni ijaraga berish bilan bog‘liq hollarda, ayniqsa fuqarolik huquqlarining korxona kabi murakkab obyekti ijaraga berilganda, Fuqarolik kodeksining 424-moddasi qoidalari qo‘llanmaydi, chunki ijaraga olingan mulkka o‘xshash (“aynan o‘xshash”) obyektni topish mumkin emas.

Ijaraga olingan korxonadan foydalanganlik uchun haq taraflarning kelishuviga ko‘ra vaqti-vaqti bilan yoki bir yo‘la to‘lanadigan to‘lov tariqasida belgilanadi (*FKning 544-moddasi 3-qismi*).

To‘lov har bir davr (chorak, oy) uchun oldindan haq to‘lash tarzida amalga oshiriladi. Ushbu holatda haq, masalan, davlat mulki ijarasi bo‘yicha ijara to‘lovi teng ravishda vaqti-vaqti bilan (har chorakda, har oyda va h.) to‘lanadi[2].

Muddat to‘g‘risidagi shart korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlaridan biri emas, ammo ijaraning maqsadi mulkni vaqtincha foydalanishga berish bo‘lgani uchun ham ushbu shartga e’tibor qaratish lozim.

Ijara bo‘yicha Fuqarolik kodeksining umumiy qoidalariga muvofiq shartnoma shartnomada belgilangan muddatga tuziladi (*FKning 540-moddasi*). Shartnomada belgilangan muddat kalendar sana bilan yoxud yillar, oylar, haftalar, kunlar yoki soatlar bilan o‘lchanadigan vaqtning o‘tishi bilan, shuningdek muddat muqarrar yuz berishi kerak bo‘lgan voqeani ko‘rsatish bilan ham belgilanishi mumkin (*FKning 145-moddasi*).

Korxona ijarasining muddati shartnomada belgilanmagan bo‘lsa, shartnoma nomuayyan muddatga tuzilgan hisoblanadi. Bu taraflardan har biriga istagan paytda shartnomadan voz kechish huquqini beradi. Faqat taraflar bir-birini uch oy oldin yozma ravishda ogohlantirishi talab qilinadi. Ko‘rsatilgan muddat dispozitiv xususiyatga ega, ya’ni qonun yoki

[2] Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексига шарҳ: Профессионал шарҳлар. Т 2./Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. -Тошкент: Baktria press, 2013. 277-бет.

shartnomada ogohlantirishning boshqa muddatlari ham belgilanishi mumkin[3].

Agar hech bir taraf nomuayyan muddatga tuzilgan korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilishni talab qilmasa, u cheksiz vaqt davom etishi mumkin. Biroq bu holat korxonani ijaraga berish shartnomasining mutloq muddatsiz bo‘lishi mumkinligini nazarda tutmaydi, chunki “o‘zganing mulkidan egalik qilish orqali cheksiz foydalanish mulk huquqiga teng bo‘lib qoladi”[4]. “Bu shuni anglatadiki, shartnoma tuzuvchi taraflardan biri uni bekor qilishni talab qilganda shartnomaning tugash muddati vujudga keladi, shu sababli bu muddat shartnomada aniq belgilanmaydi va kontragentlar uni keyinroq aniqlashni o‘zlariga qoldiradilar”[5].

Tadqiqotchi V.V.Vitryanskiy to‘g‘ri ta’kidlaganidek, bunday holat korxonani ijaraga berish shartnomasini tuzishning murakkabligi hamda belgilangan shartnomani bajarish uchun zarur bo‘lgan xarajatlar miqdorini hisobga olgan holda ijarachini ham, ijaraga beruvchini ham qanoatlantirmasligi mumkin[6].

Davlat mulkchiligiga tegishli korxonalarni ijaraga berish shartnomalari uchun ijara muddati belgilab qo‘yilishi mumkin. Masalan, Vazirlar Mahkamasining 2009-yil 8-apreldagi 102-qarori bilan tasdiqlangan “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to‘g‘risida”gi nizomning 7-bandiga muvofiq davlat mulki ijarasining eng ko‘p muddati besh yilni, kichik tadbirkorlik subyektlari, shu jumladan xususiy tibbiyot tashkilotlari uchun esa o‘n yilni tashkil etadi, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan holatlar bundan mustasno.

Texnopark hududidagi davlat mulkini ijaraga berishning eng ko‘p muddati davlat mulkini ijaraga berishning ilgari tuzilgan shartnomalari bo‘yicha majburiyatlar o‘z vaqtida va to‘liq bajarilgan taqdirda ushbu muddatni uzaytirish imkoni bilan o‘n yilni tashkil qiladi, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan holatlar bundan mustasno[7].

Ba’zi mualliflarning fikriga ko‘ra, muhim shartlarga shartnoma shaklini ham kiritish kerak[8]. Ushbu g‘oyaning asosi sifatida Fuqarolik kodeksining 364-moddasi 1-qismi nazarda tutiladi. Uning so‘zma-so‘z talqini shartnomani tuzilgan deb tan olish uchun qonunda belgilangan shaklda bo‘lishi ham talab qilinishini anglatadi.

Yuqoridagi nuqtayi nazar ziddiyatlidir, chunki tomonlarning shartnoma shakli va mazmuniga qo‘yiladigan talablarga rioya qilmasligi turli xil salbiy oqibatlarga olib keladi: haqiqiy emas yoki mos ravishda bitim tuzilmagan deb topilishi mumkin.



Xulosa qilib aytganda, korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlariga shartnomaning predmeti va bahosi kiradi. Shartnomaning predmeti tadbirkorlik faoliyati uchun foydalaniladigan mulkiy kompleks sifatidagi butun korxona hisoblanadi. Shartnomaning bahosi ijara haqqi ko‘rinishida namoyon bo‘lib, u shartnomada ko‘rsatilmagan bo‘lsa, korxonani ijaraga berish shartnomasi tuzilmagan hisoblanadi. Bunday qoida bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasiga nisbatan belgilangan bo‘lib (FKning 577-moddasi**), korxonani ijaraga berish shartnomasiga nisbatan ham qo‘llanadi.**

Asliddin NURIDULLAYEV,
Jamoat xavfsizligi universiteti Maxsus huquqiy fanlar
va harbiy diplomatiya kafedrasi dotsenti, yuridik fanlar nomzodi

[3] Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексига шарҳ: Профессионал шарҳлар. Т 2./Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. –Т.: Baktria press, 2013. 268-бет.
[4] Синайский В.И. Русское гражданское право. (Классика российской цивилистики). – М.: «Статут», –2002. – С. 388.
[5] Мейер Д.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 1997. - С. 262.
[6] Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время; аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. (Изд. 2-е, испр.) - М.: «Статут», 2000. - С. 211.
[7] https://lex.uz/docs/1465016
[8] Қаранг: Фоков А.П./Ю.Г. Попонов и др. Гражданское право. Общая и особенная части: Учебник. – М.: КНОРУС, 2005. – С. 336.