“ADOLAT”
MILLIY HUQUQIY AXBOROT MARKAZI
Guvohnoma № 636478
Litsenziya C-5669732

“HUQUQ va BURCH+” —
«ПРАВО и ДОЛГ+» —
"RIGHT and DUTY+"
Journal home page:
https://adolatmarkazi.uz/magazine/electron?id=346

2026-yil
1-son
yanvar
ISSN 3093-8546



MULK IJARASI SHARTNOMASIINING HUQUQIY TAHLILI

Akmal Jumayev,
O'zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universiteti talabasi
e-mail: akmaljumayev@gmail.com

Аннотация. Mazkur maqolada mulk ijarasi shartnomasining oʻziga xos xususiyatlari va mazmuni, fuqarolik qonunchiligida tutgan oʻrni va ahamiyati, shuningdek mulk ijarasi shartnomasining turlarining huquqiy tabiati va ular oʻrtasidagi farqlar, oʻxshashliklar hamda mazkur shartnomalarni tuzish bilan bogʻliq muammo va kamchiliklar, ularni hal qilish boʻyicha takliflar keltirilgan.

Калит сўзлар. Shartnoma, mulk ijarasi shartnomasi, ijara, ijaraga beruvchi, ijaraga oluvchi, ijara haqi

Аннотация. В статье рассматриваются особенности и содержание договора аренды имущества, его роль и значение в гражданском праве, а также правовая природа видов договоров аренды имущества, их различия и сходства, а также проблемы и недостатки, связанные с заключением данных договоров, и предложения по их решению.

Ключевые слова. Договор, договор аренды имущества, аренда, арендодатель, арендатор, арендная плата.

Annotation. This article presents the specific features and content of a property lease agreement, its role and importance in civil law, as well as the legal nature of the types of property lease agreements and their differences and similarities, as well as problems and shortcomings associated with the conclusion of these agreements, and proposals for their resolution.

Keywords. Agreement, property lease agreement, lease, lessor, lessee, rent

Fuqarolik huquqining markaziy institutlaridan biri bu shartnoma instituti hisoblanadi. Shartnoma institutining muhim jihati shundaki, insonlar kundalik hayotida turli xildagi shartnomaviy-huquqiy munosabatlarga kirishadi. Fuqarolik qonunchiligi esa bunday turdagi ijtimoiy munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga solib, taraflarning huquq va majburiyatlarini belgilab beradi.

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

O‘zbekiston Resbuplikasining Fuqarolik kodeksida shartnoma institutiga alohida bo‘lim ajratilgan bo‘lib, unda shartnomaning bir qator turlari va ko‘rinishlari tasniflanadi. Jumladan, fuqaroviy-huquqiy shartnomalar turkumiga mansub bo‘lgan mulk ijarasi shartnomasi kodeksning 34-bobida berilgan. Ushbu bob oltita paragrafdan iborat bo‘lib, mulk ijarasi to‘g‘risidagi umumiy qoidalarni, shuningdek uning turlari, ya’ni prokat, transport vositalari, bino va inshootlar, korxona ijarasi hamda lizing shartnomalarini tartibga soluvchi maxsus normalarni o‘z ichiga oladi.

Fuqarolik kodeksining 535-moddasi mazmunidan anglashiladiki, mulk ijarasi shartnomasi – bu ijaraga beruvchi bilan ijaraga oluvchi o‘rtasida tuziladigan shartnoma bo‘lib, unga binoan ijaraga beruvchi mol-mulkni haq evaziga vaqtinchalik foydalanish va egalik qilish yoki foydalanish uchun topshirish majburiyatini oladi, ijaraga oluvchi esa belgilangan miqdorda ijara to‘lovini amalga oshiradi [1].

Ta’kidlash joizki, mulk ijarasi munosabatlari ikki taraf – ijaraga beruvchi va ijara oluvchi o‘rtasida tuziladigan shartnoma asosida vujudga keladi. Mulk ijarasi munosabatlari o‘rnatilganda, mulk huquqiy jihatdan mulkdorga tegishli bo‘lsa-da, ijara haqidan foydalanish va mulkni tasarruf etish huquqi ijaraga beruvchi zimmasida bo‘ladi. Mulk ijarasi shartnomasi mulkdan haq evaziga vaqtinchalik foydalanish huquqini beruvchi huquqiy vositadir. Ushbu vositaning mazmunini belgilovchi asosiy elementlar quyidagilar: shartnoma taraflari, ijara obyekti, ijara muddati, ijara to‘lovi miqdori, to‘lov tartibi kabilardir.

Xususan, mulk ijarasi shartnomasi bir yildan ortiq muddatga tuzilganida yoki taraflardan birortasi yuridik shaxs bo‘lgan taqdirda u qat’iy ravishda yozma shaklda tuzilishi va ba’zi hollarda (masalan, ko‘chmas mulk ijarasida) davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi talab etiladi. Ro‘yxatdan o‘tkazish shartnomani qonuniy kuchga kiritadi va taraflarning huquqini himoya qiladi. Ijara obyektlari turli ko‘rinishda bo‘lishi mumkin, ya’ni ko‘chmas mulklar (yer, bino, bino-inshootlar), ko‘char mulklar (mashina, uskuna, asbob-uskunalar), shuningdek, intellektual va moliyaviy mulklar ham ijaraga berilishi mumkin. Ijara to‘lovi odatda pul shaklida belgilanadi va shartnomada ko‘rsatilgan miqdor hamda muddatlarda amalga oshiriladi. To‘lov miqdori bozor sharoitiga, mulkning turiga va ijara muddati uzunligiga qarab belgilanishi mumkin. Tariflar qonun normalari va taraflarning kelishuvi asosida belgilanadi.

Mulk ijarasi shartnomasi haq evaziga tuziladigan shartnoma hisoblanadi, shu sababli ijaraga oluvchining asosiy majburiyatlaridan biri mulkdan foydalanganlik uchun haqni, ya'ni ijara haqini o‘z vaqtida to‘lashdir. Ijara haqini to‘lash muddatlari taraflar tomonidan belgilanadi va shartnomada ko‘rsatiladi. Ijara haqini to‘lash muddati muayyan sana yoki davr bilan belgilanishi mumkin. Ijara shartnomasida ijara haqini to‘lash muddati ko‘rsatilmagan hollarda FK 544-moddasining ikkinchi qismi

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

qoidalari qo‘llaniladi [2].

Ijaraga oluvchi mulkdan shartnomada belgilangan maqsadda foydalanishi, mulkni saqlashi, normal holatda qaytarishi, ijara to‘lovini vaqtida va to‘liq to‘lashi kerak. Shuningdek, ijara obyektiga zarar yetkazmaslik va uni uchinchi shaxslardan himoya qilish ijarachining vazifalari hisoblanadi. O‘z navbatida, ijaraga beruvchi mulkni ijaraga oluvchiga belgilangan shartlarda taqdim etishi, shartnoma davomida mulkni qo‘shimcha xarajatlarsiz foydalanishga imkon yaratishi va shartnomada ko‘rsatilgan to‘lovlarni qabul qilishi lozim. U shuningdek, ijaraga oluvchining mulkdan to‘g‘ri foydalanishini nazorat qilish huquqiga ham egadir.

Mulk ijarasi shartnomasi qonunga ko‘ra taraflarining o‘zaro roziligi bilan yoki qonunda belgilangan hollarda o‘zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin bo‘lib, huquqiy asoslar orasida taraflardan birining shartlarni buzishi, o‘zaro kelishmovchiliklar, obyektiv sabablar (masalan, mulkning yaroqsiz holga kelishi) ham mavjud. Har qanday holatda ham shartnoma shartlarini buzgan taraf qonuniy javobgarlikka tortiladiki, bu quyidagilarda namoyon bo‘ladi: zararlarni qoplash, jarimalar to‘lash, shartnomani bekor qilish. Bu huquqiy mexanizmlar taraflarni o‘z majburiyatlarini bajarishga majbur qiladi va nizolarni hal qilishga xizmat qiladi.

Respublikamizda mulk ijarasi bilan bog‘liq munosabatlarni tartibga soluvchi asosiy huquqiy hujjatlar – O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, “Ijara to‘g‘risida”gi qonuni va boshqa qonun hujjatlaridir. So‘nggi yillarda ushbu sohada raqamli texnologiyalar joriy qilinmoqdaki, mulk ijarasi shartnomasining tarkibiy qismi va taraflarning huquq-mas’uliyatlari yanada aniqroq belgilanmoqda.

Qonunda mulk ijarasining ayrim turlari uchun, shuningdek mol-mulkning ayrim turlarini ijaraga olish uchun eng ko‘p (oxirgi) muddatlar belgilab qo‘yilishi mumkin. Bunday hollarda, agar ijara muddati shartnomada belgilangan bo‘lmasa qonunda belgilangan oxirgi muddat tugagunicha taraflardan hech qaysi shartnomadan voz kechmasa, oxirgi muddat o‘tishi bilan shartnoma bekor bo‘ladi. Qonunda belgilangan oxirgi muddatdan ortiq muddatga tuzilgan bunday mulk ijarasi shartnomasi oxirgi muddatga teng muddatga tuzilgan hisoblanadi.

Ma’lumki, mulk ijarasi shartnomalari huquqiy jihatdan ikki tomonlama tuzilgan, teng huquqli shartnomalar bo‘lib, unga ko‘ra mulk vaqtinchalik foydalanish uchun taqdim qilinadi, lekin mulkning o‘zi mulk egasi tasarrufida qoladi. Shuningdek, mulk ijarasi iqtisodiyot va tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirishda turli ashyolar va mol-mulkdan unumli foydalanishni ta’minlovchi muhim va samarali mexanizm hisoblanadi. Ijara va uning huquqiy asosi bo‘lgan shartnoma turlari muddati bo‘yicha quyidagilarga bo‘linadi:

- qisqa muddatli ijara – odatda bir yilgacha, masalan, kunlik, oylik transport vositalarining ijarasi.

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

- uzoq muddatli ijara – bir yildan ortiq, odatda binolar, yer uchastkalari uchun.

Yangi qonunchilikdagi o‘zgarishlarga ko‘ra, ijara shartnomalarining elektron shaklda rasmiylashtirilishi imkoniyati kengaytirilmoqda. Bu esa huquqiy jihatdan shartnomalarni ijro etishni soddalashtiradi va himoyalaydi. Mulk ijarasi jamiyatda mulkni samarali va oqilona foydalanilishni ta’minlovchi, iqtisodiy samaradorlikni oshirishda xizmat qiluvchi muhim vosita sifatida huquqiy asosga ega bo‘lgan shartnomalar tizimidir.

Mulk ijarasi shartnomasi yuzasidan pul to‘lovlarini to‘lash eng ko‘p tarqalgan to‘lov shakli bo‘lib, qoida tarzida vaqti-vaqti bilan yoki biryo‘la to‘lanadi. Ushbu holatda haq to‘lashda, masalan, davlat mulki ijarasi bo‘yicha ijara to‘lovi teng ravishda vaqti-vaqti bilan (har chorakda, har oyda va h.k.) tolanadigan to‘lov hisoblanadi. To‘lov har bir davr (chorak, oy) uchun oldindan haq to‘lash tarzida amalga oshiriladi, agar davlat mulkini ijaraga oluvchi ushbu mol-mulkni kapital yoki joriy ta’mirdan chiqarsa, u holda uning xarajatlari ijara to‘lovlarini kamaytirish hisobiga qoplanadi (“Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to‘g‘risida”gi nizomning 23-bandi) [3].

Mulk ijarasi – bu shartnoma qatnashchilari o‘rtasida mulkni vaqtincha foydalanish uchun ruxsat berish va uning uchun ijara haqi to‘lanishiga doir huquqiy munosabat bo‘lib, bunda ijaraga beruvchi mulk egasi yoki egasining ishonchini olgan shaxs, ijaraga oluvchi esa mulkni vaqtinchalik ishlatish huquqiga ega shaxs.

Fuqarolik kodeksi 535-moddasi asosida ijara shartnomasi mulk egasi va uning vaqtincha foydalanuvchisi o‘rtasidagi huquqiy munosabatlarning asosiy shakli bo‘lib xizmat qiladi. Unda quyidagilar muhim: ijara beruvchi mulk egasi sifatida mulkni vaqtincha foydalanish uchun beradi. Ijara oluvchi esa mulkni olish va unga belgilangan tovonni to‘lash majburiyatini oladi. Ijara muddati, ijara haqi va mulkni saqlash bo‘yicha shartlar aniq ko‘rsatilishi zarur.

Fuqarolik kodeksining 535-moddasi sanoqli va to‘g‘ridan-to‘g‘ri ijara tushunchasini beradi, bu esa ijara munosabatlarini huquqiy jihatdan asoslashda muhim ahamiyatga ega. Shartnoma asosida mulk egasi mulkdan vaqtinchalik foydalanish uchun egasining huquqini saqlagan holda boshqa shaxsga berib, ijaraning aniq shartlari bo‘yicha ijara haqini oladi.

Ijaraga beruvchi ijaraga topshirilgan mol-mulkning undan foydalanishga to‘liq yoki qisman to‘sqinlik qiladigan kamchiliklari uchun, hatto u shartnoma tuzish vaqtida bular haqida bilmagan bo‘lsa ham, javobgarligi Fuqarolik kodeksining 542-moddasida belgilangan. Fuqarolik-huquqiy javobgarlik masalasida anglo-sakson huquq tizimidagi shartnomaviy munosabatlarda alohida holat nazarda tutilgan. Mazkur huquq tizimiga ko‘ra, shartnoma mustaqilligi va erkinligi tamoyilidan kelib chiqib, javobgarlikdan ozod etish har ikki tomonning shartnomani imzolayotgan vaqtda kelishib olgan bo‘lishi lozimligi ko‘rsatilgan [4].

Mulk ijarasi sohasidagi huquqiy muammolar.

- Muammo: ijarachining mulkdan noto‘g‘ri foydalanishi, mulkni avariya holatiga keltirishi yoki vaqtida qaytarmasligi;
- Yechim: ijara shartnomasida mulkdan foydalanish qoidalarini aniq ko‘rsatish, zarar yetkazilgan taqdirda javobgarlikni qat’iy belgilash.
- Muammo: ijara to‘lovlarining kechikishi yoki to‘lanmasligi;
- Yechim: to‘lov tartibini aniq belgilash, penya va jarimalarni nazarda tutish.

Mulk ijarsi shartnomalarini tuzish va ijro etishda yuzaga keladigan bahslar.

- Muammo: shartnoma shartlari noaniq, tushunarsiz yoki bir tomonning manfaatlarini ko‘zlab tuziladi;
- Yechim: shartnomani batafsil va tushunarli yozish, barcha muhim jihatlarni misol qilish, ikki tomonning manfaatlarini muvozanatlash;
- Muammo: shartnoma shartlarining bajarilmasligi (masalan, mulkning muddatidan oldin qaytarilishi yoki kechikishi);
- Yechim: qarshi chora ko‘rish mexanizmlarini shartnomaga kiritish, masalan, kelishilgan jarimalar, kompensatsiyalar.

Sud amaliyotida uchraydigan muammolar.

- Muammo: sudlarga murojaat qilgan tomonlarning hujjatlari to‘liq emasligi yoki dalillar yetishmovchiligi;
- Yechim: huquqiy madaniyatni oshirish, shartnomalar va boshqa hujjatlarni to‘liq, aniq rasmiylashtirish.
- Muammo: sud amaliyotida bir xil turdagi holatlar uchun turlicha qaror qabul qilinishi (norasmiy yondashuv);
- Yechim: oliy sud sudyalari tomonidan bir xilda qarorlar chiqarilishini ta’minlash, ilg‘or sud amaliyotlarini yoyish.

Qonunchilikni takomillashtirish bo‘yicha takliflar.

- Shartnomalar bo‘yicha huquqiy me’yorlarni aniqroq va batafsilroq ishlab chiqish;
- Mulk ijarasi uchun standart shartnoma namunalarini ishlab chiqish va tavsiya etish;
- Ijara sohasida nazorat va monitoring mexanizmlarini kuchaytirish;
- Ijarachilar va ijara beruvchilar huquqlari hamda majburiyatlari haqida keng targ‘ibot ishlarini olib borish;
- Sud amaliyotini yagona markazlashtirilgan bazaga jamlash va undan foydalanishni yo‘lga qo‘yish.

Shu yo‘sinda huquqiy muammolarni oldini olish va samarali yechish ijarachilar hamda ijara beruvchilar o‘rtasidagi munosabatlarni mustahkamlashga xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Qarang: O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (2025 yil 12 maygacha bo‘lgan o‘zgartish va qo‘shimchalar bilan). Rasmiy nashr. O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi. “Adolat” milliy huquqiy axborot markazi, -T.: 2025 y. -616 b.

2. Qarang: O‘zbekiston Respublikasi Oliy xo‘jalik sudi plenumining “Mulk ijarasi shartnomasiga oid fuqarolik qonun

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

hujjatlari normalarini iqtisodiy sudlar tomonidan qoʻllashning ayrim masalalari toʻgʻrisida”gi Qarori. 01.12.2011

3. Qarang: Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrdagi 660-son qaroriga 1-ILOVA. “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi toʻgʻrisida”gi Nizom, 23-band.

4. Qarang: Shartnoma huquqi. /Huquqshunoslik ixtisosi boʻyicha oliy oʻquv yurtlari magistratura talabalari uchun. -T.: TDYI nashriyoti, 2006. -B.175.