

2-TOM, 5-SON
MULK IJARASI

Saldinov Sarvar

TerDU yuridik fakulteti yurisprudensiya talim yo'nalishi 322-guruh talabasi

Annotatsiya.

Ushbu maqola mulk ijarasining ko'p qirrali jihatlarini o'rganib, uning ko'chmas mulk bozoridagi ahamiyatini yoritadi. U ijara narxini belgilovchi omillarni, jumladan joylashuv, mulk turi va bozor talabini o'rganadi. Bundan tashqari, u ijarani nazorat qilish siyosatining oqibatlarini va iqtisodiy tendentsiyalar va ijtimoiy o'zgarishlarga javoban ijara bozorlarining rivojlanayotgan dinamikasini o'rganadi. Xulosa, shuningdek, uy-joyning arzonligi va tegishli boshpana olish imkoniyatini shakllantirishda mulk ijarasining rolini ta'kidlab, uning shaxslar, jamoalar va kengroq iqtisodiy landshaftlarga ta'sirini ta'kidlaydi.

Kalit so'zlar: Mulk ijarasi, ijara narxi, bozor talabi, ijara nazorati, uy-joyning arzonligi, ko'chmas mulk bozori, iqtisodiy tendentsiyalar.

Abstract:

This abstract explores the multifaceted aspects of property rent, shedding light on its significance in the real estate market. It delves into the determinants of rental pricing, including location, property type, and market demand. Furthermore, it examines the implications of rent control policies and the evolving dynamics of rental markets in response to economic trends and societal changes. The abstract also highlights the role of property rent in shaping housing affordability and access to adequate shelter, emphasizing its impact on individuals, communities, and broader economic landscapes.

Keywords: Property Rent, Rental Pricing, Market Demand, Rent Control, Housing Affordability, Real Estate Market, Economic Trends.

Kirish.

Mulk ijarasi shartnomasi

Mulk ijarasi shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga haq evaziga mol-mulkni vaqtincha egalik qilish va foydalanish yoki foydalanish uchun topshirish majburiyatini oladi

Ijaraga oluvchining ijaraga olingan mol- mulkdan olinadigan mahsulot, mevalar va daromadlarga bo'lgan mulk huquqi.

Agar qonun yoki mulk ijarasi shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ijaraga oluvchi ijaraga olingan mol-mulkdan foydalanish natijasida oladigan mahsulot, meva va boshqa daromadlar uning mulki hisoblanadi

Mulk ijarasining obyektlari



2-TOM, 5-SON

Yer uchastkalari, yer osti boyliklari joylashgan uchastkalar va boshqa alohida tabiiy obyektlar, korxonalar va boshqa mulkiy komplekslar, binolar, inshootlar, uskunalar, transport vositalari va foydalanish jarayonida o'zining tabiiy xususiyatlarini yo'qotmaydigan boshqa ashyolar (iste'mol qilinmaydigan ashyolar) mulk ijarasiga berilishi mumkin

Qonunchilikda mulk ijarasiga berilishi mumkin bo'lmagan yoki cheklangan korxonalar turlari (guruhlari) va mol-mulk turlari belgilab qo'yilishi mumkin

Asosiy qism

Ijaraga beruvchi

Mol-mulkini ijaraga berish huquqi shu mol-mulk egasiga tegishlidir. Qonun yoki mulkdor tomonidan mol-mulkni ijaraga berish vakolati berilgan boshqa shaxslar ham ijaraga beruvchi bo'lishlari mumkin

Mulk ijarasi shartnomasining shakli

Mulk ijarasi shartnomasi bir yildan ortiq muddatga mo'ljallangan bo'lsa, taraflardan birontasi yuridik shaxs bo'lgan hollarda esa, muddatidan qat'i nazar, yozma shaklda tuzilishi shart.

Ko'chmas mulk ijarasi shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Mulk huquqining kelgusida ijarachiga o'tishini nazarda tutuvchi mulk ijarasi shartnomasi, bunday mulkning oldi-sotdi shartnomasi uchun nazarda tutilgan shaklda tuziladi

Mulk ijarasi shartnomasining muddati

Mulk ijarasi shartnomasi shartnomada belgilangan muddatga tuziladi.

Agar mulk ijarasining muddati shartnomada belgilanmagan bo'lsa, shartnoma nomuayyan muddatga tuzilgan hisoblanadi. Bunda taraflardan har biri boshqa tarafni bir oy oldin, ko'chmas mulk ijarasida esa — uch oy oldin yozma ravishda ogohlantirib, istagan paytda shartnomadan voz kechishi mumkin.

Qonun yoki shartnomada nomuayyan muddatga tuzilgan mulk ijarasi shartnomasini bekor qilish haqida oldindan ogohlantirishning boshqa muddatlari ham belgilab qo'yilishi mumkin.

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, basharti ijara muddati shartnomada belgilangan bo'lmasa va qonunda belgilangan oxirgi muddat tugagunicha taraflardan hech qaysisi shartnomadan voz kechmasa, oxirgi muddat o'tishi bilan shartnoma bekor bo'ladi. Qonunda belgilangan oxirgi



2-TOM, 5-SON

muddatdan ortiq muddatga tuzilgan bunday mulk ijarasi shartnomasi oxirgi muddatga teng muddatga tuzilgan hisoblanadi

Ijaraga oluvchiga mol-mulkni topshirish

Ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga mol-mulkni shartnoma shartlari va mol-mulkning vazifasiga muvofiq holatda topshirmog'I lozim.

Mol-mulkni topshirishga tayyorlash, shu jumladan topshirish dalolatnomasini tuzish va imzolashga taqdim etish ijaraga beruvchining burchi bo'lib, uning hisobidan amalga oshiriladi.

Agarda shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulk barcha mansub ashyolari va unga aloqador hujjatlar (texnik pasport, sifat sertifikati va hokazolar) bilan birga ijaraga topshiriladi. Agarda bunday mansub ashyolar va hujjatlar topshirilgan bo'lmasa va ularsiz ijaraga oluvchi mol-mulkdan uning o'z vazifasi bo'yicha foydalana olmasa yoxud shartnoma tuzish paytida mo'ljallashga haqli bo'lgan ancha narsasidan mahrum bo'lsa, u ijaraga beruvchidan bunday mansub ashyolar va hujjatlarni topshirishni yoxud shartnomani bekor qilishni, shuningdek zararni qoplashni talab qilishga haqli.

Agar ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga ijaraga berilgan mol-mulkni shartnomada ko'rsatilgan muddatda, basharti shartnomada bunday muddat ko'rsatilgan bo'lmasa, oqilona muddatda topshirmagan bo'lsa, ijaraga oluvchi ushbu Kodeksning 331-moddasiga muvofiq bu mol-mulkni undan talab qilib olish va ijroning kechikkanligi tufayli yetkazilgan zararni qoplashni talab qilish yoki shartnomani bekor qilish va uning bajarilmaganligi sababli yetkazilgan zararni qoplashni talab qilish huquqiga ega

Ijaraga topshirilayotgan mol-mulkka nisbatan uchinchi shaxslarning huquqlari

Mol-mulkning ijaraga topshirilishi bu mol-mulkka nisbatan uchinchi shaxslarning huquqlari bekor bo'lishi yoki o'zgarishi uchun asos bo'lmaydi.

Shartnoma tuzishda ijaraga beruvchi ijaraga oluvchini ijaraga topshirilayotgan mol-mulkka nisbatan uchinchi shaxslarning barcha huquqlari (servitut, garov huquqi va hokazolar) haqida ogohlantirishi lozim. Ijaraga beruvchi tomonidan bu majburiyatning bajarilmasligi ijaraga oluvchiga mol-mulkdan foydalanganlik uchun to'lanadigan haqni kamaytirishni yoxud shartnomani bekor qilish va zararni to'lashni talab qilish huquqini beradi

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq to'lash

Ijaraga oluvchi mol-mulkdan foydalanganlik uchun haqni o'z vaqtida to'lab turishi shart.

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq to'lash tartibi, shartlari va muddatlari mulk ijarasi shartnomasi bilan belgilanadi. Bular shartnomada belgilanmagan hollarda odatda



2-TOM, 5-SON

xuddi shunday mol-mulkni o'xshash holatlarda ijaraga berishda qo'llaniladigan tartib, shartlar va muddatlar belgilangan deb hisoblanadi.

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq ijaraga olingan barcha mol-mulk uchun yaxlit holda yoki uning

har bir tarkibiy qismi uchun alohida-alohida holda quyidagi ko'rinishlarda belgilanadi:

vaqti-vaqti bilan yoki bir yo'la to'lanadigan qat'iy summada belgilangan to'lovlar tariqasida;

ijaraga olingan mol-mulkdan foydalanish natijasida olingan mahsulot, mevalar yoki daromadlarning

belgilangan ulushi tariqasida;

ijaraga oluvchi tomonidan ko'rsatiladigan ma'lum xizmatlar tariqasida;

ijaraga oluvchi tomonidan ijaraga beruvchiga shartnomada kelishilgan ashyoni mulk qilib yoki ijaraga

topshirish tariqasida;

ijaraga olingan mol-mulkni yaxshilash bo'yicha shartnomada kelishilgan xarajatlarni ijaraga oluvchi

zimmasiga yuklash tariqasida

Taraflar mulk ijarasi shartnomasida mol-mulkdan foydalanganlik uchun ushbu moddaning uchinchi qismida ko'rsatib o'tilgan haq shakllarini aralash amalga oshirishni yoki haq to'lashning boshqa shakllarini nazarda tutishlari mumkin

Agar mulk ijarasi shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulkdan foydalanganlik uchun to'lanadigan haq miqdori shartnomada belgilangan muddatlarda, biroq bir yilda ko'pi bilan bir marta taraflarning kelishuvi bilan o'zgartirilishi mumkin. Qonunchilikda mulk ijarasining ayrim turlari uchun, shuningdek ayrim mol-mulk turlarining ijarasi uchun haq miqdorini qayta ko'rib chiqishning boshqacha eng kam muddatlari nazarda tutilishi mumki

Agar qonunchilikda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ijaraga oluvchi o'zi javobgar bo'lmagan holatlarga ko'ra, shartnomada nazarda tutilgan foydalanish shartlari yoki mol-mulkning holati jiddiy yomonlashgan bo'lsa, u mol-mulkdan foydalanganlik uchun ijara haqini tegishli ravishda kamaytirishni talab qilishga haqli

Agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulkdan foydalanganlik uchun ijara haqini to'lash muddatlari ijaraga oluvchi tomonidan jiddiy buzilgan taqdirda, ijaraga beruvchi undan ijara haqini muddatidan oldin, ijaraga beruvchi belgilangan muddatda to'lashni talab qilishga haqli. Bunda ijaraga beruvchi mol-mulkdan



2-TOM, 5-SON

foydalanganlik uchun ko'pi bilan ikki muddatning haqini muddatidan oldin to'lashni talab qilishga haqli

Ijaraga olingan mol-mulkdan foydalanish

Ijaraga oluvchi mol-mulkdan shartnoma shartlariga muvofiq, agar bunday shartlar shartnomada belgilangan bo'lmasa — mol- mulkning vazifasiga muvofiq foydalanishi lozim.

Agar ijaraga beruvchining yozma ogohlantirishiga qaramay, ijaraga oluvchi mol-mulkdan shartnoma shartlariga yoki mol-mulkning vazifasiga nomuvofiq foydalansa, ijaraga beruvchi shartnomani muddatidan oldin bekor qilishni va zararning qoplanishini talab qilishga haqli

Ijaraga olingan mol-mulknini tasarruf qilish

Agar Fuqarolik Kodeksida, boshqa qonunchilikda boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, ijaraga oluvchi ijaraga olingan mol-mulknini ijaraga beruvchining roziligi bilan ikkilamchi ijaraga (qo'shimcha ijaraga) topshirishga, mulk ijarasi shartnomasi bo'yicha o'z huquq va majburiyatlarini boshqa shaxsga o'tkazishga (qayta ijara), ijaraga olingan mol-mulknini tekin foydalanish uchun berishga, shuningdek bu huquqlarini garovga qo'yishga va ularni xo'jalik shirkatlari va jamiyatlari ustav fondiga (kapitaliga) hissa sifatida yoki ishlab chiqarish kooperativiga pay badali sifatida topshirishga haqli. Ko'rsatib o'tilgan hollarda ijaraga oluvchi shartnoma bo'yicha ijaraga beruvchi oldida javobgar bo'lib qolaveradi, qayta ijara bundan mustasno. Mol-mulknini boshqa shaxslarga topshirish haqidagi shartnoma ijara shartnomasining amal qilish muddatidan ortiq muddatga tuzilishi mumkin emas.

Agar qonunchilikda boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, ijaraga olingan mol-mulknini ikkilamchi ijaraga topshirish haqidagi shartnomaga nisbatan mulk ijarasi shartnomasi haqidagi qoidalar qo'llaniladi

Ijaraga oluvchining ijaraga olingan mol-mulknini saqlash majburiyatlari

Agarda qonun yoki shartnomada boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, ijaraga oluvchi mol-mulknini yaxshi holda saqlashi, uni o'z hisobidan joriy ta'mirlashi va saqlash bo'yicha boshqa xarajatlarni qilishi lozim

Taraflar o'zgarganda mol-mulki ijarasi shartnomasining o'z kuchida qolishi

Ijaraga topshirilgan mol-mulkkaga nisbatan mulk (xo'jalik yuritish, operativ boshqarish, meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish) huquqining boshqa shaxsga o'tishi mulk ijarasi shartnomasining o'zgartirilishi yoxud bekor qilinishi uchun asos bo'lmaydi.



2-TOM, 5-SON

Ko'chmas mulkni ijaraga olgan fuqaro vafot etgan taqdirda, agar qonun yoki shartnomada boshqacha tartib belgilanmagan bo'lsa, ushbu mol-mulkni ijaraga topshirish shartnomasi bo'yicha uning huquq va majburiyatlari vorisga o'tadi.

Shartnomaning tuzilishi ijaraga oluvchining shaxsiy fazilatlari bilan bog'liq bo'lgan hollardan tashqari ijaraga beruvchi bunday vorisning shartnoma amal qilishining qolgan muddatida shartnomaga qo'shilishini rad etishga haqli emas

Mulk ijarasi shartnomasi muddatidan oldin bekor qilinganida ikkilamchi ijara shartnomasining bekor bo'lishi

Agar mulk ijarasi shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulk ijarasi shartnomasining muddatidan oldin bekor qilinishi unga muvofiq tuzilgan ikkilamchi ijara shartnomasining bekor bo'lishiga olib keladi. Bu holda ikkilamchi ijaraga oluvchi ikkilamchi ijaraning qolgan muddati davomida ikkilamchi ijara shartnomasiga muvofiq o'zi foydalanib kelgan mol-mulkni bekor bo'lgan mulk ijarasi shartnomasining tegishli shartlari asosida ijaraga olish haqida shartnoma tuzishi mumkin.

Agar mulk ijarasi shartnomasi ushbu Kodeksda nazarda tutilgan asoslar bo'yicha haqiqiy emas deb topilsa, unga muvofiq tuzilgan ikkilamchi ijara shartnomalari ham haqiqiy emas deb topiladi

Xulosa:

Mulk ijarasi ko'chmas mulk landshaftining asosi bo'lib, uy-joydan foydalanish imkoniyati, iqtisodiy dinamika va jamiyat farovonligiga ta'sir qiladi. Ijara narxini belgilovchi omillarni va ijarani nazorat qilish kabi tartibga solish choralarining ta'sirini tushunib, siyosatchilar, uy egalari va ijarachilar ijara bozorlaridagi murakkabliklarni yanada samarali boshqarishlari mumkin. Uy-joyning arzonligi va bozor barqarorligining ajralmas tarkibiy qismi sifatida mulk ijarasi o'zgaruvchan iqtisodiy va ijtimoiy muammolar sharoitida uy-joydan adolatli foydalanish va shaharning barqaror rivojlanishini ta'minlash uchun doimiy e'tibor va nazoratni talab qiladi.

Adabiyotlar:

1. Gyourko, J. va Molloy, R. (2015). Tartibga solish va uy-joy ta'minoti. Iqtisodiy tadqiqotlar milliy byurosi.
2. Haffner, M. va Boumeester, H. (2017). Gollandiyaning uy-joy bozoriga ijara qoidalarining ta'siri. Xalqaro uy-joy siyosati jurnali, 17(4), 525-552.
3. Rosen, K. T. va Fullerton, D. (2017). Uy-joyga ega bo'lish muddati, hozirgi uy-joy talabi va turar-joy standartlarini o'zgartirish. Mintaqaviy fan va shahar iqtisodiyoti, 64, 93-101.

