

Турар-жой ижара шартномасининг ўзига хос хусусиятлари



Турар-жойга эга бўлиш ҳар бир фуқаронинг муҳим ҳуқуқларидан бири бўлиб ҳисобланади. Чунки, бундай ҳуқуқ орқали фуқаролар ижтимоий ва мулкӣ муносабатларини амалга оширишда алоҳида аҳамият касб этади. Ушбу ҳуқуқни амалга ошириш билан фуқаролар ўзига тегишли уй-жойга ўз хоҳишича ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш имкониятига эга бўлади.

Бугунги кунда юртимизда аҳоли сонининг кун-сайин ўсиб бориши турар-жойга бўлган эҳтиёжнинг ҳам ортишига сабаб бўлаётир. Мамлакатимиздаги ҳар бир ёш оила ўзига яратилган имкониятлардан тўлиқ фойдаланишни хоҳлайди.

Бироқ, айрим фуқароларнинг ҳуқуқӣ билим савияси етарли бўлмаганлиги боис, улар ушбу имкониятлардан фойдалана олмаётилар ҳамда уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш мақсадида давлат ёки фуқароларга тегишли бўлган бўлган турар-жойларни ижарага олишга мажбур бўлишмоқда.

Бу эса, ўз-ўзидан маълумки, турар-жойни ижарага бериш ва ижарага олиш билан боғлиқ бўлган шартномавий-ҳуқуқӣ муносабатларни юзага келтиради.

Кундалик ҳаётимизда турар-жойни ижарага бериш ва ижарага олиш шартномалари деярли оғзаки равишда амалга оширилади. Бундай шартномаларнинг ҳисоби ҳеч қаерда юритилмайди. Табиийки, улардан давлат божи ва даромад солиғи ҳам тўланмайди.

Натижада мазкур тоифадаги муносабатлардан тарафлар ўртасида низо келиб чиқмоқда ва иш судгача етиб бормоқда. Суд амалиётида эса бундай тоифадаги низоларни ҳал этиш, тарафларнинг қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиш ҳамда улар ўртасидаги низоли муносабатларни қонуний ва адолатли ҳал этишда бир қатор қийинчиликларни келтириб чиқармоқда.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 544-моддасига кўра, ижарага олувчи мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақни ўз вақтида тўлаб туриши шарт.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 600-моддасига кўра, уй-жойни ижарага бериш шартномасига биноан бир тараф – уй-жойнинг мулкдори ёки у

ваколат берган шахс (ижарага берувчи) – бошқа тараф (ижарага олувчи)га уй-жойда яшаш учун уни ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олиши, уй-жой юридик шахсларга ижара шартномаси ёки бошқа шартнома асосида эгалик қилиш ва (ёки) фойдаланиш учун топширилиши мумкинлиги, юридик шахс уй-жойдан фақат фуқароларнинг яшаши учун фойдаланиши мумкинлиги белгиланган.

Ушбу кодекснинг 612-моддасида уй-жойни ижарага бериш шартномаси беш йилдан ортиқ бўлмаган муддатга тузилиши, агар шартномада муддат кўрсатилган бўлмаса, у беш йилга тузилган ҳисобланиши, шунингдек кодекснинг 615-моддасида уй-жойни ижарага бериш шартномаси тарафларнинг келишуви билан бекор қилиниши, уй-жойни ижарага олувчи ўзи билан бирга доимий яшайдиган бошқа фуқароларнинг розилиги билан ижарага берувчини уч ой аввал ёзма равишда огоҳлантириб, исталган вақтда ижара шартномасини бекор қилишга ҳақли эканлиги қайд этилган.

Хулоса қилиб айтганда, турар-жой ижараси шартномаси муносабатлари тарафларининг қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя этишлиги сабабли, мазкур тоифадаги ҳуқуқий муносабатларга киришишда амалдаги қонун талабларига тўлиқ риоя этилиши тарафлар ўртасида юзага келиши мумкин бўлган турли мулкӣ низоларнинг олдини олган бўлади.

Шерзод אליев

Сурхондарё вилоят судининг

фуқаролик ишлари бўйича судьяси