

Турар-жой ижараси бўйича томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари



Биламизки, уй-жойга эга бўлмаган, вақтинча яшашга эҳтиёжи бўлган кишилар ижарага уй-жой олиб яшашди ва бу жаҳон тажрибасига кўра оддий ҳол саналади. Айниқса, катта шаҳарга келиб ишлаётган кишилар, талабалар бу муаммога дуч келишди. Кўпчилигимиз бу ҳолатни бошдан кечирганмиз. Аммо, қулай жой, нарх ва шароитга эга уй, квартирани топиш осон эмас. Баъзи ҳолларда ижара шартномаси тузилган пайтда ҳам унга риоя қилинмайди. Уй эгаси турли важлар билан хоҳлаган вақтда ижарачини уйдан чиқарвориши мумкин. Биз билишимиз керак бўлган қонунчилик нормаларида бу ҳақида нималар дейилган? Ўзига маъқул келган уй-жой ижарага олиш учун ва ундан фойдаланишда нималарга эътибор бериш керак?

Уй-жойни ижарага олиш ижара олувчи ва ижарага берувчи ўртасидаги келишувга асосан амалга оширилади. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 86-моддасига кўра турар-жой фуқаролар ва юридик шахсларга эгалик қилиш ва фойдаланиш учун аренда шартномаси асосида берилиши мумкин. Юридик шахс турар-жойдан фақат фуқаролар яшаши учун фойдаланиши керак. Турар-жой арендаси шартномаси ёзма шаклда тузилиши ҳамда қонунчиликда белгиланган тартибда ҳисобга олиниши (рўйхатдан ўтказилиши) лозим.

Турар-жой арендаси шартномаси қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- турар-жойни арендага бериш тартиби ва унинг қиймати;
- турар-жой арендасининг муддатлари;
- турар-жойни арендага бериш шартлари ва аренда ҳақи миқдори, уни тўлаш муддатлари;
- арендага берувчи арендага бераётган турар-жойнинг, муҳандислик қурилмаларининг ҳолати тўғрисидаги маълумотлар;

- шартнома муддати ўтиши билан турар-жойни арендага берувчига қайтариш тартиби;
- арендага берилган турар-жойга қараш, хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш бўйича тарафларнинг мажбуриятлари;
- арендага берилган турар-жойни ижарага бериш ёки иккиламчи арендага бериш имкониятлари, шартлари ва тартиби;
- тарафларнинг жавобгарлиги.

Ижарага олувчи шунга эътибор бериши керакки, Уй-жой кодексининг 9-моддасига асосан олаётган уйи белгиланган санитария, ёнғин хавфсизлиги ва техника талабларига жавоб берадиган бўлиши керак. Агарда шартнома тузилаётган вақтда уйнинг муҳандислик қурилмалари ва конструкциясидаги муаммолар аниқланса, уни таъмирлаш ижарага берувчининг зиммасида бўлади. Турар жой ишлаб чиқариш фаолияти учун берилмайди, аммо белгиланган тартибда фаолият олиб борадиган касаначилик учун берилишида тўсқинлик йўқ.

Турар жойни ижара ҳақи шартномада томонларнинг ўзаро келишуви асосида белгиланади. Ижара ҳақи ўз вақтида тўланиши шарт. Ижара ҳақи нафақат пул, мулк эгасининг розилиги билан маҳсулот, хизматлар ёки ижарага олинаётган уй-жойни яхшилаш кўринишида бўлиши ҳам мумкин. Ижара ҳақи ўзаро келишув асосида йилига кўпи билан бир марта ўзгартириши мумкин (*Фуқаролик кодексининг 544-моддаси*).

Мол-мулкка ижарачининг таъсири бўлмаган ҳолда зарар етган, ҳолати ёмонлашган бўлса, бунда ижарачи ижара ҳақини камайтирилишини талаб қилишга ҳақли. Ёки бу ҳолат ижарачининг таъсирида юзага келса, унда ижара берувчи ижара ҳақини олдиндан олишга ёки кўпи икки муддат ҳақини олдиндан тўлашини талаб қилишга ҳақли (*Фуқаролик кодексининг 544-моддаси*).

Мабодо айтайлик, ижарада яшаб турган уй ёки квартира сизга ёқиб қолди, ўзингиз учун шахсий уй-жой қараб юрибсиз. Бунда уй-жойни ўзингизни мулкнингизга айлантиришингиз мумкин. Кодекснинг 89-моддаси асосан ижарага олувчи арендага берувчининг розилиги билан арендага берилган турар жойни тўлалигича ёки қисман сотиб олиши мумкин. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 566-моддаси кўра ижара шартномасида ижарага олинган мол-мулк ижара шартномасининг муддати тамом бўлганидан кейин ёки тамом бўлмасдан олдин ижарага олувчи шартномада келишилган сотиб олиш баҳосининг ҳаммасини тўлаган тақдирда унинг мулкига айланиши назарда тутилиши мумкин дейилган. Агарда шартномада бу ҳақида келишув назарда

тутилмаган бўлса, қўшимча келишув шарномаси тузиши, тўланган ижара ҳақларини ҳам уй қийматига қўшиши мумкинлиги кўрсатилган.

Кўпчилигимиз дуч келадиган ҳолатлардан бири бу ижарага олган уй-жойни ўзига мослаштириб ўзгартириш киритиш. Агарда ижарачи уй-жойни мулк эгаси билан келишган ҳолда таъмирласа, жиҳозласа, кенгайтирса, реконструкция қилса барча харажатларни қоплаб берилишини талаб қилишга ҳақли. Бунақа келишув бўлмасдан ўз ташаббуси билан бу ишларни амалга оширса, мулк эгаси буни харажатларини қоплаб бермайди (*Уй-жой кодексининг 91-моддаси*).

Аксарият ҳолларда уй-жойни ижара берувчи ва ижарачи ўртасида оғзаки келишув амалга оширилади. Лекин Ўзбекистон Республикаси Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексининг 159¹-моддасига кўра фуқаролар ўртасида бинони, иншоотни ёки уларнинг бир қисмини, турар жойни ижарага бериш шартномасининг, текин фойдаланишга бериш шартномасининг мавжуд эмаслиги ёхуд давлат солиқ органларида ижарага бериш шартномасининг мажбурий ҳисобга қўйилишига риоя этмаслик базавий ҳисоблаш миқдорининг 5 бараваридан 10 бараваригача, яъни 1 875 000 сўмдан 3 750 000 гача жарима солишга сабаб бўлади.

Термиз туманларо Иқтисодий судия судяси Б.Абдуллаев