

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI JAMOAT XAVFSIZLIGI UNIVERSITETI
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01
RAQAMLI ILMIY KENGASH ASOSIDAGI
BIR MARTALIK ILMIY KENGASH**

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
JAMOAT XAVFSIZLIGI UNIVERSITETI**

NURIDULLAYEV ASLIDDIN AHROROVICH

**KORXONANI IJARAGA BERISH MUNOSABATLARINI FUQAROLIK
HUQUQIY TARTIBGA SOLISHNI TAKOMILLASHTIRISH**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi. Xalqaro xususiy huquq

**Yuridik fanlar doktori (DSc) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

Fan doktori (DSc) dissertatsiyasi avtoreferati mundarijasi

Оглавление автореферата диссертации доктора наук (DSc)

Contents of dissertation abstract of Doctor of Science (DSc)

Nuridullayev Asliddin Ahrorovich

Korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik
huquqiy tartibga solishni takomillashtirish..... 3

Нуридуллаев Аслиддин Ахрорович

Совершенствование гражданско-правового
регулирувания отношений аренды предприятия..... 27

Nuridullaev Asliddin Ahrorovich

Improving civil law regulation of
enterprise rental relations..... 51

E‘lon qilingan ishlar ro‘yxati

Список опубликованных работ
List of published works..... 56

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI JAMOAT XAVFSIZLIGI UNIVERSITETI
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01
RAQAMLI ILMIY KENGASH ASOSIDAGI
BIR MARTALIK ILMIY KENGASH**

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
JAMOAT XAVFSIZLIGI UNIVERSITETI**

NURIDULLAYEV ASLIDDIN AHROROVICH

**KORXONANI IJARAGA BERISH MUNOSABATLARINI FUQAROLIK
HUQUQIY TARTIBGA SOLISHNI TAKOMILLASHTIRISH**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi. Xalqaro xususiy huquq

**Yuridik fanlar doktori (DSc) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

Fan doktori (DSc) dissertatsiyasi mavzusi O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasida B2024.3.DSc/Yu334 raqam bilan ro'yxatga olingan.

Doktorlik dissertatsiyasi O'zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universitetida bajarilgan. Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus va ingliz (rezyume)) Ilmiy kengashning veb-sahifasida (www.mgixu.uz) va «ZiyoNet» Axborot ta'lim portalida (www.ziynet.uz) joylashtirilgan.

Ilmiy maslahatchi: Choriyev Murod Shokirjonovich
yuridik fanlar doktori, professor

Rasmiy opponentlar: Usmanova Muborak Akmaljanovna
yuridik fanlar doktori, professor

Borotov Mirodiljon Xomudjonovich
yuridik fanlar doktori, professor

Kuldashev Nuriddin Abduganiyevich
yuridik fanlar doktori, professor

Yetakchi tashkilot: Toshkent davlat yuridik universiteti

Dissertatsiya himoyasi O'zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universiteti huzuridagi DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01 raqamli Ilmiy kengash asosidagi Bir martalik Ilmiy kengashning 2025-yil « 8 » aprel soat 14³⁰ dagi majlisida bo'lib o'tadi. (Manzil: 100211, Toshkent viloyati, Zangiota tumani, Chorsu qo'rg'oni. Tel.: (99871) 230-32-71; faks: (99871) 230-32-80; e-mail: mgixu@umail.uz)

Dissertatsiya bilan O'zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universitetining Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (3110 raqami bilan ro'yxatga olingan). Manzil: 100211, Toshkent viloyati, Zangiota tumani, Chorsu qo'rg'oni. Tel.: (99871) 230-32-71.

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil « 26 » mart kuni tarqatildi.

(2025 yil « 26 » martdagi 4 raqamli reestr bayonnomasi.)



[Signature]
M.X. Rustambayev
Ilmiy darajalar beruvchi Bir martalik ilmiy kengash raisi, yuridik fanlar doktori, professor

[Signature]
N.I. Kayriyev
Ilmiy darajalar beruvchi Bir martalik ilmiy kengash ilmiy kotibi, yuridik fanlar doktori, professor

[Signature]
B.B. Samarxodjyev
Ilmiy darajalar beruvchi Bir martalik ilmiy kengash qoshidagi ilmiy seminar raisi, yuridik fanlar doktori, professor

KIRISH (fan doktori (DSc) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Dunyo miqyosida korxonalar faoliyati milliy iqtisodiyot va uning tarmoqlariga to‘g‘ridan-to‘g‘ri ta‘sir qiluvchi omillardan biridir. Korxonalarining yaxshi, samarali va rentabelli faoliyat yuritishi butun iqtisodiyotning, shu jumladan, ularning o‘zlarining ham ko‘rsatkichlari yuqori bo‘lishiga zamin yaratadi. Bozor iqtisodiyoti korxonalarining fuqarolik huquqi obyekt sifatida erkin muomalada bo‘lishini, ular bilan amalga oshiriladigan shartnomaviy munosabatlarning keng ko‘lamda tatbiq qilinishini talab qiladi. Korxonalarda samarali ishlab chiqarishni tashkil etish va rentabellikning yuqori ko‘rsatkichlariga erishish imkoniyatlaridan biri bu ularni tajribali tadbirkorlik subyektlariga ijaraga berish hisoblanadi. Xususan, rivojlangan davlatlarning ijtimoiy-iqtisodiy hayotida mulk huquqini amalga oshirish shakllaridan biri sifatida namoyon bo‘luvchi korxonani ijaraga berish bugungi kunda keng qo‘llanilib, ushbu munosabatlarda ishtirok etuvchi subyektlar doirasi tobora kengayib borayotganligini ko‘rishimiz mumkin. Xususan, “mamlakatimizda 2024-yilning yanvar-avgust oylarida ijara xizmatlari 5811 milliard so‘mni tashkil etib, 2023-yilning mos davriga nisbatan bu ko‘rsatkich 4,9% ga oshgan”¹. Bu esa, ijara munosabatlarini, jumladan, korxonani ijaraga berish munosabatlarining rivojlanib borayotganligini hamda ushbu munosabatlarni huquqiy tartibga solishni takomillashtirish zaruratini belgilaydi.

Jahonda korxonani ijaraga berish munosabatlarining tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirishda tutgan o‘rnini aniqlash hamda uning huquqiy jihatdan tartibga solinishini o‘rganishga alohida e‘tibor qaratilmoqda. Bu borada, ayniqsa, xususiy munosabatlarda korxonani ijaraga berish shartnomalarini huquqiy tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlarni o‘zaro uyg‘unlashtirish, korxonani ijaraga berish bilan bog‘liq shartnomaviy munosabatlar, xususan, shartnomalarni tuzish, ularni sharhlash va shartnoma shartlari buzilishini bartaraf etish, shartnoma taraflarining javobgarligi, ijaraga olingan korxonadan belgilangan maqsadlarda foydalanilishini huquqiy jihatdan tartibga solish mexanizmini takomillashtirishning ilmiy-nazariy va amaliy yechimini topish dolzarb ahamiyat kasb etmoqda. Bu esa o‘z navbatida, korxonani ijaraga berishda amaliyotda yuzaga kelayotgan muammolar yechimini topishda muayyan ilmiy metodologik yondashuvlarni o‘rganish va tahlil etishni taqozo qiladi.

Mamlakatimizda hozirgi kunda, qonun ustuvorligini ta‘minlash va sud-huquq tizimini yanada isloh qilishning ustuvor yo‘nalishlarida keng qamrovli dasturiy tadbirlar izchil amalga oshirilmoqda. 2022-2026-yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekiston taraqqiyot strategiyasining 29-maqsadida “Tadbirkorlik faoliyatini tashkil qilish va doimiy daromad manbalarini shakllantirish uchun sharoitlar yaratish, xususiy sektorning yalpi ichki mahsulotdagi ulushini 80 foizga va eksportdagi ulushini 60 foizga yetkazish”² kabi muhim vazifalar belgilangan. Amalga oshirilayotgan keng ko‘lamli chora-tadbirlarga qaramasdan korxonani ijaraga berish shartnomalarida zaruriy shartlarning yetarli darajada aniq belgilanmaganligi oqibatida ularning bajarilmasligiga yoxud buzilishiga sabab bo‘lmoqda, ba‘zi hollarda korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga soluvchi huquqiy normalarni

¹ stat.uz/uz/matbuot-markaz/qo‘mita-yangiliklar/57342-o‘zbekistonda-8-oyda-ijara-xizmatlari-4-9-ga-o‘sgan

² <https://lex.uz/docs/5841063>

qo'llash jarayonida amaliyotda muammolar vujudga kelmoqda. Bundan tashqari, fuqarolik huquqida korxonani ijaraga berish shartnomasining predmeti hisoblangan "faoliyat yuritib turgan korxonalar" tushunchasiga nisbatan qat'iy munosabat bildirilmaganligi natijasida turlicha talqinlarni keltirib chiqarmoqda. Bu esa, mamlakatimizda korxonani ijaraga berish bilan bog'liq munosabatlarni huquqiy tartibga solishni yanada takomillashtirish zarurligidan dalolat beradi.

O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (1996), "Ijara to'g'risida"gi (1991), "Raqobat to'g'risida"gi (2023) qonunlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi "2022-2026 yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi PF-60-son Farmoni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 5-apreldagi 5464-son "O'zbekiston Respublikasi fuqarolik qonunchiligini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoyishi va O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrda "Davlat mulkini ijaraga berish tartibini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi 660-son Qarori hamda mazkur faoliyatga tegishli boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda mazkur dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo'nalishlariga mosligi. Dissertatsiya respublika fan va texnologiyalar rivojlanishining I. "Axborotlashgan jamiyat va demokratik davlatni ijtimoiy, huquqiy, iqtisodiy, madaniy, ma'naviy-ma'rifiy rivojlantirishda innovatsion g'oyalar tizimini shakllantirish va ularni amalga oshirish yo'llari" ustuvor yo'nalishi bo'yicha bajarilgan.

Dissertatsiyaning mavzusi bo'yicha xorijiy ilmiy tadqiqotlar sharhi³. Korxonani ijaraga berish bo'yicha shartnomaviy munosabatlarni takomillashtirishning muayyan jihatlari bo'yicha ilmiy-tadqiqot ishlari dunyoning yetakchi ilmiy markaz va universitetlarida, jumladan, Samsung Economic Research Institute (Janubiy Koreya), University of Bremen (Germaniya Federativ Respublikasi), University of Oxford (Buyuk Britaniya), University of Technology Sydney (Avstraliya), Chestochova texnologiya universiteti (Polsha), Xiamen universiteti (Xitoy), Sumsk davlat universiteti (Ukraina), Sankt-Peterburg politexnika universitetida (Rossiya Federatsiyasi) olib borilmoqda.

Xorijiy mamlakatlarda korxonani ijaraga berish munosabatlari bilan bog'liq shartnomaviy munosabatlarning muayyan jihatlari takomillashtirish bo'yicha olib borilgan ilmiy tadqiqotlar asosida bir qator ilmiy natijalarga erishilgan. Xususan, korxonalarni ijaraga olishning innovatsion faoliyatga ta'siri (Samsung Economic Research Institute), Yevropa Ittifoqi qonunlari va boshqa sohalardagi siyosatlarining milliy ijara huquqiga ta'sirining qiyosiy tahlili (University of Bremen, Germaniya), tijorat ijarasi bilan yashil rangga o'tish masalalari (University of Oxford, Buyuk Britaniya), majburiy yashil ijara shartlari va yashil ijara faoliyatini rivojlantirish (University of Technology Sydney, Avstraliya), xizmat ko'rsatish va savdo sohasida

³ Диссертация мавзуси бўйича хорижий илмий тадқиқотлар шарҳи www.seriworld.org, <https://www.uni-bremen.de/>, <https://www.ox.ac.uk/>, <https://www.uac.edu.au/institutions/university-of-technology-sydney>, https://www.unipage.net/ru/7277/cz_stochowa_university_of_technology, <https://en.xmu.edu.cn/main.htm>, <https://sumdu.edu.ua/uk>, <https://www.spbstu.ru/> ва бошқа манбалар асосида амалга оширилган

faoliyat yurituvchi korxonalar ijarasi afzalliklari (Chestochova texnologiya universiteti, Polsha), mahalliy korxonalarining ijaraga oid xatti-harakatlarini atrof-muhitga ta'siri (Xiamen universiteti, Xitoy), atrof-muhitni boshqarish sohasidagi ijara siyosati strategik nuqtayi nazari (Sumsk davlat universiteti, Ukraina), ijara daromadlari darajasining mintaqaviy innovatsiyalar barqarorligiga ta'siri (Sankt-Peterburg politexnika universiteti, Rossiya Federatsiyasi) tadqiq qilingan.

Hozirda dunyodagi qator ilmiy markazlar va universitetlarda korxonani ijaraga berish munosabatlarining fuqarolik huquqida tutgan o'rnini bo'yicha, xususan uning korxonani ijaraga berish shartnomasining zamonaviy modelini rivojlantirish, uning iqtisodiyotni rivojlantirishdagi ahamiyatini kengaytirish, korxonani ijaraga berish munosabatlarida tadbirkorlik faoliyati subyektlarining huquq va manfaatlarini ishonchli himoya qilishni takomillashtirish kabi yo'nalishlari bo'yicha tadqiqotlar amalga oshirilmoqda.

Muammoning o'rganilganlik darajasi. Respublikamizda korxonani ijaraga berish bilan bog'liq munosabatlarning ayrim umumiy jihatlari hamda ushbu shartnomaviy konstruksiyasiga taalluqli bo'lgan muayyan masalalar bir qator olimlarimiz, ya'ni H.Rahmonqulov, I.B.Zokirov, R.J.Ro'ziyev, O.Oqyulov, M.B.Usmonov, S.B.Boboqulov, V.R.Topildiyev, M.Sh.Choriyev, A.A.Muhamadiyev, M.A.Usmonova, Y.Nazarov, Sh.Ro'zinazarov va M.X.Borotovlarning asarlarida u yoki bu darajada o'rganilganligini ko'rishimiz mumkin. Shuningdek, 2002-yilda R.J.Ro'ziyev "Bozor iqtisodiyoti sharoitida mulk ijarasining shartnomaviy-huquqiy muammolari" mavzusidagi doktorlik dissertatsiyasida, 2008-yilda S.B.Boboqulov tomonidan "Iqtisodiy islohotlar jarayonida ijara munosabatlarini rivojlantirish va takomillashtirishning fuqarolik huquqiy muammolari" mavzusidagi doktorlik dissertatsiyasida, 2022-yilda U.Q.Hajiyev "Fuqarolik muomalasi obyekti sifatida korxonani huquqiy tartibga solishni takomillashtirish" mavzusidagi y.f.b.f.d. dissertatsiyalarida korxonani ijaraga berish shartnomasi alohida paragraflarda tadqiq etilgan. 2005-yilda M.B.Usmonov tomonidan "Qishloq xo'jaligida ijara" deb nomlangan monografiyasida qishloq xo'jaligi korxonalarida ijara bilan bog'liq masalalar o'rganilgan.

MDH mamlakatlari olimlari tomonidan korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solish masalasi umumiy tarzda M.I.Braginskiy, V.V.Vitryanskiy, S.N.Bratus, A.P.Sergeyev, Y.K.Tolstoy, I.V.Yeliseyev, O.S.Ioffe, O.M.Kozir, A.L.Makovskiy, O.N.Sodikov, Y.A.Suxanov, V.I.Korolev, V.N.Tabashnikov, Y.A.Vasilev, A.S.Komarov, A.V.Yorsh, V.M.Landa va boshqalar tomonidan o'rganilgan. Shuningdek, 2008-yilda N.I.Loginova tomonidan "Rossiya Federatsiyasi qonunchiligi bo'yicha korxonalar ijarasi" mavzusida nomzodlik dissertatsiyasi himoya qilingan.

Xorijiy mamlakatlar olimlaridan: A.Baumbach, K.J.Hopt, Canaris Claus-Wilhelm, W.Schilling, P.Ulmer, O.Palandt, T.Pellanmo, G.Walter kabi olimlarning asarlarida korxonani ijaraga berishning ayrim masalalari o'rganilgan.

Ta'kidlash joizki, milliy sivilistikamizda korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik-huquqiy tartibga solishga oid umumiy jihatlari FK sharhlari, o'quv adabiyotlari hamda tadqiqotlarning bir qismi doirasida o'rganilgan. O'zbekistonning fuqarolik huquqi sohasida korxonani ijaraga berish munosabatlarini

fuqarolik-huquqiy tartibga solishning mohiyati, korxonani ijaraga berish shartnomasining iqtisodiy-huquqiy vazifasi hamda maqsadlari, tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirishdagi o'zni va ahamiyati kompleks ilmiy tadqiqot obyekti sifatida o'rganilmagan.

Tadqiqotning maqsadi korxonani ijaraga berish tushunchasi va o'ziga xos xususiyatlari, korxonani ijaraga berish shartnomasini tuzish va uni amalda qo'llash hamda korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solishdagi muammolar yechimini topish hamda fuqarolik huquqi nazariyasini boyitishga oid ilmiy-nazariy xulosalar hamda qonunchilikni takomillashtirishga qaratilgan takliflar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari:

korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishning huquqiy asoslari va genezisini yoritib berish;

xorijiy mamlakatlarda korxonani ijaraga berish munosabatlarining fuqarolik huquqiy tartibga solinishini qiyosiy-huquqiy tahlil qilish;

korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishda shartnomaning tutgan o'zni va ahamiyati aniqlash;

korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasi, muhim shartlari va o'ziga xos xususiyatlarini ochib berish;

korxonani ijaraga berish shartnomasining shakli, tuzish tartibi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishini takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish;

korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchining huquq va majburiyatlarini yoritib berish;

korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlarini yoritib berish;

korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat subyektlarini tadqiq etish;

korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat obyektlarini ilmiy tahlil etish;

korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat mazmuni ilmiy-amaliy tahlil qilish;

korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish bilan bog'liq munosabatlarni o'rganib chiqib, takliflar ishlab chiqish;

korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlarini o'rganib chiqib, milliy qonunchiligimizni boyitish yuzasidan tavsiyalar berish;

korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha majburiyatlarini buzganlik uchun javobgarlik va uni takomillashtirishga oid tavsiyalarni shakllantirish;

Tadqiqotning obyekti korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirish bilan bog'liq ijtimoiy munosabatlar hisoblanadi.

Tadqiqotning predmetini korxonani ijaraga berishning nazariy va amaliy muammolari tashkil etadi.

Tadqiqotning usullari. Tadqiqotda tarixiy va tizimli yondashuv, analiz va sintez, qiyosiy-huquqiy tahlil qilish, normativ-huquqiy va amaliy tahlil, mantiqiylik, huquqni qo‘llash va sud amaliyotini tahlil qilish kabi usullardan foydalanilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

mualliflik yondashuvi asosida “korxonani ijaraga berish shartnomasi” tushunchasi “ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga vaqtincha egalik qilish va foydalanish uchun mulkiy kompleks sifatida faoliyat yuritib turgan butun korxonani yoki uning mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismini haq evaziga berish majburiyatini oladigan kelishuv” sifatida boyitilgan;

ijarachining ijaraga olingan yer uchastkasida o‘z mablag‘lari va qarzga olgan mablag‘lari hisobidan qurilishning umumiy qoidalariga rioya qilgan holda zarur ishlab chiqarish va noishlab chiqarish binolari, shu jumladan uy-joy qurish huquqi shartnomada ko‘zda tutilgan bo‘lishi kerakligi va ayni paytda ijara shartnomasi tugatilgach, mazkur binolar va inshootlar kimga tegishli bo‘lishi qayd etib qo‘yilishi kerakligi asoslab berilgan;

ijara shartnomasi shartlarining o‘zgartirilishiga, uning bekor qilinishiga va tugatilishiga tomonlarning kelishuvi bilan yo‘l qo‘yilishi asoslantirilgan;

ijarachi muomalaga layoqatsiz deb topilgan taqdirda shartnoma O‘zbekiston Respublikasi qonunchiligida belgilangan tartibda va shartlarda tugatilishi, bunday holda ijarachining oila a‘zolaridan biri ijara shartnomasi tuzishda ustun huquqqa ega bo‘lishi, ijarachi sodir etgan jinoyati uchun kelgusida shartnomani bajara olishiga imkon bo‘lmaydigan usulda jazolangan taqdirda ham ijara shartnomasi tugatilishi asoslab berilgan;

ijaraga beruvchi tomonidan ijara shartnomasining muddati tugashidan bir oy oldin ijaraga oluvchiga ijara shartnomasi shartlari o‘z vaqtida va to‘liq bajarilmagan taqdirda, ijara shartnomasining muddati kelgusi davr uchun uzaytirilmasligi to‘g‘risida ogohlantirish xati yuborilishi lozimligi asoslantirilgan;

agar ijara shartnomasining muddati tugaganidan keyin ham ijaraga oluvchi mulkdan foydalanishni davom ettirsa va ijaraga beruvchi bunga e‘tiroz bildirmagan bo‘lsa, shartnoma avvalgi shartlar asosida qaytadan tuzilgan deb hisoblanishi asoslab berilgan;

ijaraga oluvchi tomonidan ijara shartnomasi shartlari o‘z vaqtida va to‘liq bajarilganda, agar ijaraga oluvchi shartnoma muddatini uzaytirmaslik to‘g‘risida murojaat qilmagan bo‘lsa, ijara muddati navbatdagi muddatga uzaytirilgan deb hisoblanishi asoslantirilgan.

Tadqiqot natijalarining ishonchliligi. Natijalarining ishonchliligi tadqiqotda amalga oshirilgan usullar, rasmiy manbalardan olingan ma‘lumotlardan foydalanilganligi, olimlarning nazariy yondashuvlari, xorijiy va milliy qonunchilik hujjatlarining qiyosiy o‘rganilganligi, taklif va tavsiyalarning amaliyotda joriy etilganligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati. Dissertatsiya ishining ilmiy ahamiyati shundaki, unda erishilgan ilmiy-nazariy xulosalar, taklif va tavsiyalardan kelgusi ilmiy faoliyatda, qonun ijodkorligida, huquqni qo‘llash amaliyotida, fuqarolik, tadbirkorlik qonun hujjatlarining tegishli normalarini sharhlashda, milliy qonunchilikni takomillashtirish hamda fuqarolik huquqi,

tadbirkorlik huquqi fanlarini ilmiy-nazariy jihatdan yanada boyitishda foydalanish mumkin. Shuningdek, tadqiqotda bildirilgan nazariy xulosalar korxonani ijaraga berish bilan bog‘liq shartnomaviy munosabatlarni kengaytirish va takomillashtirish, sohada tadbirkorlik faoliyati subyektlarining ishtiroki hamda fuqarolik-huquqiy shartnomalarning qo‘llanilishi bilan bog‘liq dolzarb yangi mavzularda ilmiy tadqiqotlar olib borish imkonini beradi.

Dissertatsiya ishi natijalarining amaliy ahamiyati shundan iboratki, tadqiqotni amalga oshirish natijasida shakllantirilgan xulosalar, qoidalar, taklif va tavsiyalardan O‘zbekiston Respublikasining fuqarolik qonunchiligini takomillashtirishda, “Fuqarolik huquqi”, “Tadbirkorlik huquqi” va “Shartnomalar huquqi” fanlarini o‘qitishda va ushbu fanlar bo‘yicha yoziladigan darsliklar hamda o‘quv qo‘llanmalarini yaratishda hamda ma‘ruza matnlarini, o‘quv kurslarining dasturlarini tuzishda, ilmiy-tadqiqot ishlarida hamda fuqarolarning huquqiy ongi va madaniyatini oshirishda, shuningdek sud amaliyotida korxonani ijaraga berish bilan bog‘liq ishlarni ko‘rib chiqishda foydalanish mumkin bo‘lgan manba bo‘lib xizmat qiladi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik huquqiy tartibga solishni takomillashtirish bo‘yicha olib borilgan tadqiqot natijalari asosida:

“korxonani ijaraga berish munosabatlarini shartnomaviy-huquqiy tartibga solish”ga doir konseptual g‘oya va takliflar “Jamoat xavfsizligini huquqiy ta‘minlash” mutaxassisligi tinglovchilari uchun tayyorlangan “Shartnoma huquqi” darsligi (III bob 7-§. Mulk ijarasining turlari)da o‘z ifodasini topgan (O‘R OO‘MTVning 2022-yil 9-sentabrdagi 302-sonli buyrug‘i, 302-1071-sonli o‘quv adabiyotining nashr ruxsatnomasi). Natijada ushbu mutaxassislik bo‘yicha ta‘lim olayotgan talabalar, kursantlar, tinglovchilar, magistrantlar, o‘qituvchilar, shuningdek, fuqarolik huquqini qo‘llovchi amaliyot xodimlarining bilim, o‘quv va ko‘nikmalarining shakllanishi va rivojlanishiga xizmat qilgan;

ijaraga berish chog‘ida ijarachining ijaraga olingan yer uchastkasida binolar va uy-joy qurish bilan bog‘liq mulkchilik munosabatlariga oid takliflardan O‘zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrda qabul qilingan “Ijara to‘g‘risida”gi 427-XII-sonli Qonuni 9-moddasi, uchinchi qismiga O‘zbekiston Respublikasining “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga fuqarolarning ijtimoiy himoyasini yanada kuchaytirishga qaratilgan o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi 2024-yil 18-martdagi O‘RQ–922-son Qonuni 1-moddasi bilan o‘zgartirishlar kiritishda foydalanilgan. (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Qonunchilik palatasi Sanoat, qurilish va savdo masalalari qo‘mitasining 2024-yil 24-iyuldagi 04/7-10-79-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasi tugatilgach, ijarachining ijaraga olingan yer uchastkasida qurilgan binolar va inshootlar kimga tegishli bo‘lishligini aniq huquqiy tartibga solinishiga xizmat qilgan;

ijara shartnomasi shartlarini o‘zgartirish, uni bekor qilish va tugatishga oid takliflardan O‘zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrda qabul qilingan “Ijara to‘g‘risida”gi 427-XII-sonli Qonuni 13-moddasi, birinchi qismiga O‘zbekiston Respublikasining “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga fuqarolarning ijtimoiy himoyasini yanada kuchaytirishga qaratilgan o‘zgartirish va

qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi 2024-yil 18-martdagi O‘RQ–922-son Qonunni 1-moddasi bilan o‘zgartirishlar kiritishda foydalanilgan. (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Qonunchilik palatasi Sanoat, qurilish va savdo masalalari qo‘mitasining 2024-yil 24-iyuldagi 04/7-10-79-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasi shartlarining o‘zgartirilishi, uning bekor qilinishi va tugatilishini huquqiy tartibga solishni takomillashtirishga xizmat qilgan;

ijarachining muomalaga layoqatsizligi va sodir etgan jinoyati uchun ijara shartnomasi shartlarini o‘zgartirishiga oid takliflardan O‘zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrda qabul qilingan “Ijara to‘g‘risida”gi 427-XII-sonli Qonuni 13-moddasi, uchinchi qismiga O‘zbekiston Respublikasining “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga fuqarolarning ijtimoiy himoyasini yanada kuchaytirishga qaratilgan o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi 2024-yil 18-martdagi O‘RQ–922-son Qonunni 1-moddasi bilan o‘zgartirishlar kiritishda foydalanilgan. (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Qonunchilik palatasi Sanoat, qurilish va savdo masalalari qo‘mitasining 2024-yil 24-iyuldagi 04/7-10-79-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasi tugatilishi bilan bog‘liq munosabatlarni aniq huquqiy tartibga solishni takomillashtirishga xizmat qilgan;

davlat mulkini ijaraga berish qoidalari to‘g‘risidagi takliflar O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrda 660-son qarori bilan tasdiqlangan “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to‘g‘risida”gi Nizomning 23-bandida o‘z ifodasini topgan. (O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi Axborot tahliliy va yuridik ta‘minlash departamentining 2024-yil 19-sentabrdagi 12-15-67-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasi taraflarining huquq va manfaatlarini himoya qilishni takomillashtirishga xizmat qilgan;

ijara shartnomasining qaytadan tuzilganligiga oid taklif O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrda 660-son qarori bilan tasdiqlangan “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to‘g‘risida”gi Nizomning 24-bandi 1-xatboshisida o‘z ifodasini topgan. (O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi Axborot tahliliy va yuridik ta‘minlash departamentining 2024-yil 19-sentabrdagi 12-15-67-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasi tuzish tartibini takomillashtirishga xizmat qilgan;

ijara shartnomasi muddatiga oid takliflar O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrda 660-son qarori bilan tasdiqlangan “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to‘g‘risida”gi Nizomning 24-bandi 2-xatboshisida o‘z ifodasini topgan. (O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi Axborot tahliliy va yuridik ta‘minlash departamentining 2024-yil 19-sentabrdagi 12-15-67-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy qilinishi ijara shartnomasini uzaytirish bilan bog‘liq munosabatlarni huquqiy tartibga solinishini takomillashtirishga xizmat qilgan.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqot ishining natijalari 5 ta ilmiy-amaliy anjumanda, jumladan 2 ta xalqaro, 3 ta respublika ilmiy-amaliy konferensiyalarda muhokamalardan o‘tgan.

Tadqiqot natijalarining e'lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo'yicha jami 22 ta ilmiy ish, xususan 2 ta monografiya, 2 ta darslik, 13 ta ilmiy maqola (4 tasi xorijiy nashrlarda), 5 ta tezis chop etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya tarkibi kirish, o'n uchta paragrafni o'z ichiga olgan to'rtta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati va ilovalardan iborat. Dissertatsiya hajmi 260 sahifani tashkil etadi.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning **kirish qismida** mavzuning dolzarbligi va zarurati, tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo'nalishlariga mosligi, dissertatsiya mavzusi bo'yicha xorijiy ilmiy tadqiqotlar sharhi, muammoning o'rganilganlik darajasi, dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilayotgan oliy ta'lim muassasasining ilmiy tadqiqot ishlari bilan bog'liqligi, tadqiqotning maqsad va vazifalari, obykti va predmeti, usullari, ilmiy yangiligi va amaliy natijasi, tadqiqot natijalarining ishonchliligi, ilmiy va amaliy ahamiyati, joriy qilinishi, aprotatsiyasi, natijalarning e'lon qilinganligi, dissertatsiyaning hajmi va tuzilishi yoritilgan.

Dissertatsiyaning birinchi bobi **“Korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik huquqiy tartibga solishning umumiy tavsifi”** deb nomlanib, unda korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishning huquqiy asoslari va genezisi, xorijiy mamlakatlarda korxonani ijaraga berish munosabatlarining fuqarolik huquqiy tartibga solinishi, korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishda shartnomaning tutgan o'rni va ahamiyati bilan bog'liq masalalar tahlil qilingan.

Ushbu bobning *“Korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishning huquqiy asoslari va genezisi”* deb nomlangan birinchi paragrafda muallif tomonidan adabiyotlarni tahlil qilish asosida korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solishning tarixiy rivojlanishi yoritib berilgan va har bir davrdagi korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solishning o'ziga xos xususiyatlari ochib berilgan.

Mulk ijarasi va undan kelib chiqadigan munosabatlar Qadimgi Rim davlatida quldorlik tuzumi yemirilib, feodalizmga qadam qo'yilayotgan davrda vujudga kelgan, ularning huquqiy asoslari o'z ifodasini Imperator Konstitutsiyasida topgan. Qadimgi Rim davrida korxonani ijarasi ijaraning alohida turi sifatida namoyon bo'lmagan va bunday munosabatlar ijaraga to'g'risidagi umumiy qoidalar bilan tartibga solingan.

Musulmon huquqida mulk ijarasi munosabatlarining obykti bo'lgan mulk hamda mulkchilik masalalari har tomonlama hal qilingan. Musulmon huquqi asoslariga muvofiq, mulk ijarasi obykti bo'lib ko'char va ko'chmas mol-mulklar hisoblangan. Musulmon huquqida korxonani ijaraga berish munosabatlarining alohida obykti sifatida ajratib ko'rsatilmagan bo'lib, ko'chmas mulk va asbob uskunalar ko'rinishida namoyon bo'lgan.

Sovet hokimiyatining dastlabki yillarida korxonalar bilan bog'liq bo'lgan bitimlarga nisbatan cheklovlar o'rnatilgan. Xususan, RSFSR Savdo va Sanoat Xalq Komissariatining 1918-yil 20-apreldagi “Savdo va savdo-sanoat korxonalarini uchun o'rnatiladigan huquqiy cheklovlar to'g'risida”gi Qarori bilan vakolatli organning har bir alohida holat uchun maxsus ruxsatnomasiz savdo va savdo-sanoat korxonalarini

qisman yoki to'liq sotish va sotib olish, ijaraga berish yoki garovga qo'yish, o'tkazish, topshirish va qayta topshirish taqiqlandi.

Biroq, yangi iqtisodiy siyosat amalga oshirilishi boshlanishi bilan vaziyat o'zgarib ketadi. Natsionalizatsiya natijasida davlatning qo'lida juda ko'p mayda korxonalar to'planib qolib, ularning ko'pchiligi xomashyo va ishchi kuchi yetishmasligi oqibatida to'xtab qoldi. Taxmin qilish qiyin emaski, og'ir iqtisodiy sharoitda davlat bunday korxonalarga yordam berish imkoniyatiga ega bo'lmaydi va bu to'xtab qolgan korxonalarni ijaraga berish to'g'risida qaror qabul qilinishiga turtki bo'ldi.

Adabiyotlarda o'sha davrlardagi ijara munosabatlarining quyidagi o'ziga xos xususiyatlari namoyon bo'lishini ko'rishimiz mumkin. Birinchidan, ijara obyektii sifatida ishchilar soni unchalik ko'p bo'lmagan korxonalar tashkil qilgan bo'lsa ham, sanoat korxonalarining deyarli yarmini tashkil qilgan va ijaraga olingan korxonalarda ishlayotgan ishchilar bandligi bo'yicha 8,5% tashkil qilgan. Ikkinchidan, asosiy ijarachilar xususiy shaxslar (asosan, sobiq mulkdorlar) bo'lishgan: 1923-yilning boshiga qadar xususiy shaxslar ijaraga berilgan korxonalarining yarmiga egalik qilishgan. Uchinchidan, ijara haqi dastlab natura ko'rinishida bo'lgan va mazkur korxonada ishlab chiqarilgan tovarlar yoki hom ashyolar bilan to'langan.

Dastlab ijara munosabatlarining salmoqli ravishda rivojlanishiga qaramasdan 1927-yilda uni to'xtatib qo'yishga qaratilgan tendensiya shakllandi. 1920-yillarning oxirlarida vujudga kelgan ma'muriy buyruqbozlik boshqaruv tizimi uchun ijara mutlaqo begona narsaga aylandi. 1928-1929-yillarda davlat korxonalarini ijaraga berishni dastlab cheklovchi, keyinchalik esa taqiqlovchi hukumat qarorlari qabul qilindi. Shu bilan, xo'jalik tizimining muhim elementi hisoblangan ijara mutlaqo taqiqlandi.

1980-yillarning ikkinchi yarmiga kelib SSSR Oliy Soveti Prezidiumining "SSSRda ijara va ijara munosabatlari to'g'risida"gi Qarori qabul qilinishi bilan korxonalar ijarasi qayta jonlandi. Mazkur Qarorning 1-bandiga ko'ra, davlat, kooperativ yoki boshqa jamoat korxonalari mulki asosiy fondlarni, aylanma vositalarni, boshqa moddiy boyliklar va moliyaviy resurslarni birlashtirgan holda ijara munosabatlarining obyektii sifatida qatnashishi mumkin bo'lgan.

Ijara munosabatlari rivojlanishining keyingi bosqichi 1989-yil 23-noyabrda SSSR va Ittifoqdosh Respublikalarning ijara to'g'risidagi qonunchilik Asoslari (keyingi o'rinlarda Asoslar) qabul qilinishi bilan boshlandi. Korxonalar (birlashmalar) ijarasi mazkur hujjatning maxsus bo'limida (16-25 moddalarda) o'z ifodasini topdi.

Respublikamizda ijara munosabatlarini rivojlantirishda O'zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrda qabul qilingan "Ijara to'g'risida"gi qonuni alohida o'rin egalladi.

Jamiyatimiz ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyoti qonunchilik tizimining davr talabiga mos ravishda yangilanib borishini taqozo qilganidek, ijara munosabatlarining rivojlanib borishi ham ularni tartibga soluvchi qonunlarni takomillashtirishni zarurat qilib qo'yadi.

Shu ma'noda, mamlakatimiz bozor munosabatlariga asta-sekinlik bilan o'tib borishning hozirgi bosqichida ijara munosabatlarini huquqiy tartibga solishni yanada

yuqori pog'onaga ko'tarishda 1997-yilning 1-martidan amalga kiritilgan O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi alohida ahamiyat kasb etdi. "Bozor Konstitutsiyasi" deb tan olingan va mulkiy munosabatlarning asosiy qonunlari majmuasi hisoblangan ushbu Kodeksda ijara munosabatlarini tartibga solishga bag'ishlangan alohida huquqiy qoidalar o'z ifodasini topdi. Endilikda, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida avvalgi qonunlarda mavjud bo'lgan qator kamchiliklar bartaraf etildi. Xususan, unda mulk ijarasining alohida turlari to'g'risidagi maxsus qoidalar nazarda tutilgan 6 ta paragrafdan iborat bo'lgan mulk ijarasi bobi o'z ifodasini topdi. Korxonani ijaraga berish mulk ijarasining alohida turi sifatida e'tirof etildi va O'R FK 34-bobida 8 ta modddan iborat "Korxonani ijaraga berish" deb nomlangan 5-paragrafda mustahkamlandi.

"Xorijiy mamlakatlarda korxonani ijaraga berish munosabatlarining fuqarolik huquqiy tartibga solinishi: qiyosiy-huquqiy tahlil (Germaniya va Shveysariya misolida)" deb nomlanuvchi ushbu bobning ikkinchi paragrafida Germaniya va Shveysariya davlatlari qonunchiligida korxonani ijaraga berish munosabatlarining huquqiy tartibga solinishi qiyosiy-huquqiy tahlil qilib chiqilgan.

Dissertatsiya ishida tadqiqotchi Germaniya va Shveysariya fuqarolik qonunchiligini qiyosiy tahlil qilish asosida O'R FKda ijaraga beruvchining ijaraga oluvchini ijaraga olingan korxonada faoliyati sohasiga olib kirish va u bilan aynan korxonada faoliyat yuritayotgan sohada raqobatlashmaslik majburiyati belgilanmaganligini ta'kidlaydi. Muallifning fikricha, aynan shunday majburiyatning O'R FKga kiritilishi judayam muhim. Chunki, korxonani ijaraga olayotgan shaxs bundan daromad olishni maqsad qiladi va buning uchun u korxonada faoliyat yuritayotgan sohani yaxshi o'zlashtirib olishi zarurdir. Bundan tashqari, ijaraga beruvchi korxonani ijaraga bergunga qadar ushbu sohada professional faoliyat yuritgan va u korxonani ijaraga berganda ijaraga oluvchi bu sohaga endi kirib kelgan bo'ladi. Bunday holatda ijaraga beruvchi ushbu sohada boshqa korxonada tashkil qilib ijaraga oluvchi bilan raqobatlashadigan bo'lsa, o'z-o'zidan ma'lumki korxonani ijaraga oluvchi bu raqobatda sinib ketishi mumkin. Bunday salbiy holatlarning oldini olish maqsadida, tadqiqotchi tomonidan O'R FKda ijaraga beruvchining ijaraga oluvchini ijaraga olingan korxonada faoliyati sohasiga olib kirishi va u bilan aynan korxonada faoliyat yuritayotgan sohada raqobatlashmasligini belgilovchi qoida kiritish taklifi ilgari suriladi.

Shuningdek, tadqiqotchi Germaniya va Shveysariya fuqarolik qonunchiligidagi korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga soluvchi normalarining tahlilidan kelib chiqib quyidagi xulosalarni ilgari surgan:

birinchidan, Germaniya va Shveysariya fuqarolik qonunchiligidagi korxonani ijaraga berish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soluvchi normalar korxonani sotish munosabatlarini tartibga soluvchi normalarga judayam yaqin;

ikkinchidan, korxonada tarkibiga kiruvchi har bir moddiy element bo'yicha bunday ashyolar uchun qonunchilikda nazarda tutilgan alohida tasarruf etishni nazarda tutuvchi bitim tuziladi;

uchinchidan, sotuvchida ham, ijaraga beruvchida ham sotib oluvchi va ijaraga oluvchini topshirilgan korxonada faoliyati sohasiga olib kirish va u bilan aynan korxonada faoliyat yuritayotgan sohada raqobatlashmaslik majburiyati mavjud;

to'rtinchidan, ijara muddati tugaganidan so'ng ijaraga beruvchining barcha majburiyatlari ijaraga oluvchiga yuklatiladi.

“Korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishda shartnomaning tutgan o'rni va ahamiyati” deb nomlanuvchi ushbu bobning uchinchi paragrafida muallif korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishning huquqiy asosi sifatida shartnomaning o'ziga xos xususiyatlarini, korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solishda shartnomaning roli va ahamiyatini atroflicha yoritib bergan.

Dissertatsiyaning ikkinchi bobi **“Korxonani ijarasini huquqiy tartibga solish vositasi sifatida korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasi, shakli, tuzish tartibi va mazmuni”** deb nomlanib, unda:

Korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasi, muhim shartlari va o'ziga xos xususiyatlari korxonani ijaraga berish shartnomasining shakli, tuzish tartibi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishini takomillashtirish, korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchining hamda ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari bilan bog'liq masalalar tadqiq etilgan.

Ushbu bobning birinchi paragrafi *“Korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasi, muhim shartlari va o'ziga xos xususiyatlari”*ga bag'ishlangan bo'lib, unda o'rganilayotgan masala bo'yicha olimlarning fikrlari tahlil qilingan. Xususan, tadqiqotchi olimlar (V.V.Vitryanskiy, M.I.Braginskiy, V.N.Tabashnikov, H.Rahmonqulov, R.J.Ro'ziyev, S.Boboqulov, B.M.Shokirov, U.Q.Hajiyev, T.L.Levshina, I.V.Yeliseyevlar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida korxonani ijaraga berish shartnomasining o'ziga xos belgilari va xususiyatlarini ochib berib, korxonani ijaraga berish shartnomasiga quyidagi mualliflik ta'rifini bergan: *“Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga vaqtincha egalik qilish va foydalanish uchun mulkiy kompleks sifatida faoliyat yuritib turgan butun korxonani yoki uning mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismini haq evaziga berish majburiyatini oladi, ijaraga beruvchi boshqa shaxslarga o'tkazishi mumkin bo'lmagan huquq va majburiyatlar bundan mustasno”*.

Bundan tashqari, tadqiqotchi tomonidan shartnomaning predmeti sifatida faoliyat yuritib turgan korxonani yoki uning mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismi bo'lishi lozimligi ilmiy-amaliy jihatdan asoslantirib berilgan.

Ikkinchi bobning ikkinchi paragrafi *“Korxonani ijaraga berish shartnomasining shakli, tuzish tartibi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishini takomillashtirish”*ga bag'ishlangan bo'lib, unda tadqiqotchi korxonani ijaraga berish shartnomasining shakli, tuzish tartibi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishini tahlil qilib, uni takomillashtirish bo'yicha takliflarni ilgari surgan. Tadqiqotchi olimlar (V.V.Vitryanskiy, H.Rahmonqulov, V.R.Topildiyev, M.Sh.Choriyev, I.Y.Pavlovalar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida korxonaning o'ziga xosligi, u turli xil obyektlardan tashkil topgan bo'lishi mumkinligi, ular bilan tuzilgan bitimlar ham maxsus ro'yxatga olinishi mumkinligini ta'kidlaydi. Xususan, xizmat ixtirolari, foydali modellar, sanoat namunalariidan foydalanish huquqini o'tkazish O'zbekiston Respublikasining Intellektual mulk agentligida ro'yxatdan o'tkazilmagan bo'lsa, korxonani ijaraga berish shartnomasining tegishli qismi haqiqiy emas deb topilishi mumkinligi asoslantirilgan (O'zR Fkning 1036-moddasi 6-qismi, 1088-moddasi).

Shuningdek, dissertatsiyada olimlar (I.B.Zokirov, O.M.Kozir, Sh.M.Asyanov, I.Y.Pavlovalar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida korxonani ijaraga berish shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilmas ekan, u tuzilmagan hisoblanishi asoslantirilgan. Tuzilmagan shartnoma esa hech qanday huquqiy oqibat keltirib chiqarmaydi. Demak, tuzilmagan shartnomani haqiqiy emas deb topish mantiqqa to'g'ri kelmaydi. Bu mantiq esa, Fuqarolik kodeksining 580-moddasi 3-qismiga asoslanadi. Unga ko'ra, korxonani ijaraga berish shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab tuzilgan hisoblanadi.

Ikkinchi bobning uchinchi paragrafi "*Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchining huquq va majburiyatlari*"ga bag'ishlangan bo'lib, unda korxonani ijaraga beruvchining huquq hamda majburiyatlari atroflicha tahlil qilingan va takomillashtirish bo'yicha ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqilgan. Tadqiqotda olimlar (A.A.Ivanov, G.F.Shershenevich, S.B.Boboqulov, I.V.Yeliseyev, R.J.Ro'ziyevlar)ning fikrini tahlil qilish natijasida quyidagi xulosaga kelingan: "ijaraga oluvchi tomonidan kamchiliklarni bartaraf etish bo'yicha talab qo'yilganda ijaraga beruvchi kamchiliklarni bartaraf etish bo'yicha O'R FK 542-moddasi 1-qismining 1 va 2-bandlarida belgilangan muayyan harakatlardan birini amalga oshirish huquqini tanlashga haqli. Agarda ijaraga oluvchi shartnomani muddatidan oldin bekor qilishni talab qilsa, ijaraga beruvchi ushbu talabni qabul qilishi yoki uni rad etib kamchiliklarni bepul bartaraf etishni taklif qilishi lozim".

Dissertatsiyada korxonani topshirish shartnomasining predmetini oddiy ashyolar yig'indisi tashkil etmasligi ilmiy-amaliy jihatdan tahlil qilinib, tadqiqotchi tomonidan quyidagi fikr ilgari suriladi: "Korxonani mavjud bo'lgan barcha huquqiy munosabatlari bilan qo'lga kiritar ekan, shaxs unga topshirilgan ishni topshirilgunga qadar bo'lgan qimmatlikka ega bo'lishiga ishonadi. Agarda ijaraga beruvchi topshirilgan korxonaga bilan yonma-yon bir xil bo'lgan yangi korxonaga ochsa va eski aloqalaridan foydalansa, korxonaga topshirilgan shaxsning iste'molchilarini asosiy qismini o'ziga og'dirib olishi mumkin. Bu holatda bitim o'z mazmun-mohiyatini yo'qotadi va kontragentning manfaatlariga zid bo'lib qoladi. Shunday qilib, korxonadan samarali foydalanish uchun korxonaning eski egasi tomonidan raqobat qilishini cheklash muhim ahamiyat kasb etadi".

Dissertatsiyaning "*Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari*" deb nomlanuvchi ikkinchi bobining to'rtinchi paragrafida korxonani ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari ilmiy-nazariy ham amaliy jihatdan atroflicha tahlil qilingan. Tadqiqotchi olimlar (S.B.Boboqulov, V.V.Vitryanskiy, A.V.Yorsh lar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida quyidagi xulosani ilgari suradi: "Ijara obyektini sifatida korxonaga to'xtaladigan bo'lsak, bunda undan foydalanmaslik ijaraga beruvchining jiddiy zarar ko'rishiga va hattoki korxonani yo'qotilishiga olib kelishi mumkin. Bu narsa shu bilan bog'liqki, har qanday korxonaning majburiy elementi uning faoliyati bilan bog'liq bo'lgan mulkiy huquq va majburiyatlar hisoblanadi. Aynan ushbu elementlar sababli korxonaga tashkiliy jihatdan (masalan, hamkor sheriklar va ishlab chiqariladigan tovarlar iste'molchilari bilan aloqalar) mavjud bo'ladi, ya'ni u normal faoliyat yuritish imkoniyatiga ega bo'ladi. Ijaraga olingan mulkiy kompleks asosida tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirilmamasligi ijaraga beruvchida mavjud bo'lgan yuridik va faktik

aloqalarning yo‘qotilishiga olib kelishi mumkin. Korxonada faoliyati bilan bog‘liq mulkiy munosabatlarning yo‘qotilishi uning faoliyatini to‘xtatib qolishiga va oddiy mulkiy kompleksga aylanib qolishiga olib kelishi mumkin. Bundan tashqari, ijaraga olingan korxonadan foydalanmaslik uning moddiy tuzilishida ham salbiy oqibatlarni keltirib chiqarishi mumkin. Masalan, chorvachilik kompleksi ijaraga olinadigan bo‘lsa xo‘jalik faoliyatini yuritish imkonini beradigan asosiy mol-mulk muayyan sondagi bosh qoramol hisoblanadi. Ijaraga oluvchining bunday kompleksdan arzimagan qisqa vaqt davomida foydalanmaslik ham qoramollarning kamayib ketishiga, ozuqalarning buzilishiga olib kelishi, ya‘ni korxonada faoliyatining jiddiy buzilishiga olib kelishi mumkin. Yuqoridagilardan kelib chiqib ta‘kidlash joizki, ijaraga oluvchi o‘ziga topshirilgan korxonani nafaqat ekspluatatsiya qilish huquqiga, balki majburiyatiga ham egadir. Aks holda korxonada o‘z qiymatini yo‘qotib qo‘yadi”.

Dissertatsiyaning uchinchi bobini **“Korxonani ijaraga berish shartnomasidan kelib chiqadigan majburiyatlarning tarkibiy qismlari”** deb nomlanib, unda korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat subyektlari, obyektlari va mazmuni ilmiy-nazariy va amaliy nuqtayi nazardan tahlil etilgan.

Ushbu bobning *“Korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat subyektlari”* deb nomlangan birinchi paragrafida korxonada ijarasi masalasida ishtirok etishi lozim bo‘lgan subyektlar qatorida tadbirkorlik subyektlari nazarda tutilganini asoslantirilib, korxonada ijarasi huquqiy munosabatlariga kirishish o‘z qamrovida tijoriy maqsadni nazarda tutishi xususiyatiga asoslangan holda, mazkur shartnoma subyektlari ham tijorat bilan shug‘ullanuvchi tadbirkorlik subyektlari bo‘lishi g‘oyasi ilgari suriladi.

Tadqiqotchi olimlar (N.I.Loginova, O.I.Torres, A.I.Bush, V.V.Vitryanskiylar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida quyidagi xulosani ilgari suradi: *“Odatda boshqa shartnomalarda bir paytning o‘zida tadbirkorlik bilan birga maishiy maqsadlarni amalga oshirish nazarda tutilsa, korxonada ijarasi bilan bog‘liq shartnomalar asosan shartnomaning tijoriy xarakterini o‘zida jamlaydi hamda aynan shu xususiy belgisiga ko‘ra ijaraning boshqa turlaridan farqlanadi. Korxonadan foydalanishda faqat tijorat faoliyati doirasida foydalanishni uning alohida belgisi sifatida ko‘rishimiz mumkin. Yuqorida bayon etilgan fikrimizdan aniq bir narsa ravshanki, korxonani ijaraga oluvchi jismoniy yoki yuridik shaxsligidan qat‘iy nazar tadbirkorlik bilan shug‘ullanish imkoniyatiga, huquqiga ega bo‘lishi shartnomaning maqsadini belgilab beradi. Bundan tashqari, korxonani ijaraga berish shartnomasi doirasida shuni aytish kerakki, jismoniy yoki yuridik shaxs uchun tadbirkorlik huquqini beruvchi ruxsatnoma unga ijara shartnomasida subyekt sifatida ishtirok etishini maqsad qilib emas aksincha, ijaraga olingan korxonada va unga tegishli bo‘lgan barcha xossalardan foydalanish huquqini berishi, kerak bo‘lsa shuni qayd etish kerakki, shartnomaning maqsadlaridan biri sifatida shartnoma bandlarida aks etishi kerak”*.

Dissertatsiyada korxonani ijaraga berish shartnomasi ikki tomonlama xususiyatga egaligi faktidan kelib chiqqan holda, shartnoma taraflariga nisbatan aniq talab mezonini ishlab chiqish lozimligi ta‘kidlanadi. Asoslantiriladigan bo‘lsa, mustaqillikning dastlabki yillarida korxonada ijarasi asosan faqat davlat mulkini

nazarda tutganligi bois bugungi kunda tadbirkorlik subyektlarini ushbu huquqiy munosabatlarga kirishgandagi maqomining ochiqmaganligi bahsli munozarani yuzaga keltiradi. Shu sababli ham, korxonani ijarasi shartnomasi subyektlarini tasniflashni amalga oshirishda tadbirkorlik subyektlarining qamrovini ham aniqlash zarur. Ya'ni tadbirkorlik subyekti sifatida yuridik va jismoniy shaxslarning korxonani ijarasi shartnomasiga kirishishdagi huquqiy maqomini belgilash muhimdir.

Korxonani ijaraga berish shartnomasi doirasida jismoniy yoki yuridik shaxs uchun tadbirkorlik huquqini beruvchi ruxsatnoma unga ijara shartnomasida subyekt sifatida ishtirok etishini maqsad qilib emas aksincha, ijaraga olingan korxonani va unga tegishli bo'lgan barcha xossalardan foydalanish huquqini berishi ilmiy-nazariy va amaliy jihatdan asoslantirilgan.

Mazkur bobning *“Korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat obyektlari”* deb nomlangan ikkinchi paragrafida korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat obyektlari atroflicha ilmiy-nazariy jihatdan tahlil qilingan.

Tadqiqotchi olimlar (Y.V.Chernikova, Y.V.Arsenteva, A.A.Sudakov, N.D.Yegorov, S.S.Alekseyev, V.N.Shryoter, V.V.Rozenberglar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida quyidagi xulosani ilgari suradi: *“Korxonani deganda tadbirkorlik faoliyatining ma'lum bir turini amalga oshirish jarayonida rivojlangan va korxonani faoliyati uchun zarur bo'lgan barcha moddiy va nomoddiy elementlarni o'z ichiga olgan mulkiy kompleks tushunilishi kerak”*.

Muallifning fikricha, korxonani vaqtincha egalik qilish va foydalanishga o'tkazishda alohida moddiy boyliklarni topshirishning o'zi yetarli emas, korxonani g'oyasi bilan birlashtirilgan huquq va majburiyatlarni ham topshirish kerak. Bundan tashqari, ko'p hollarda korxonani topshirish bilan ijaraga beruvchi kreditorlar oldidagi majburiyatlarini bajarish imkoniyatidan mahrum bo'ladi. Shu sababli, ushbu majburiyatlarni bajarish korxonani ijarachisiga topshirilishi kerak.

“Korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat mazmuni” deb nomlangan uchinchi bobning uchinchi paragrafida korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyat mazmuni ilmiy-nazariy va amaliy tahlil qilingan. Tadqiqotchi olimlar (O.S.Ioffe, A.V.Vlasova, V.K.Tolstoy, A.A.Ivanov, V.V.Vitryanskiy, M.I.Braginskiy, V.V.Rozenberglar)ning fikrlarini tahlil qilish asosida quyidagi xulosani ilgari suradi: *“Demak, korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha korxonani mohiyatan undagi tarkibiy qismlarining bir shaxsdan boshqasiga o'tishi bilan bog'liq. Mulk majmuasining har bir qismi ijaraga oluvchiga unga nisbatan qo'llaniladigan topshirish qoidalariga muvofiq o'tkazilishi kerak. Shunday qilib, ijaraga beruvchi ko'chmas mulkka egalik huquqini ijaraga oluvchiga o'tkazishi kerak. Ko'char narsalarga egalik huquqini tasdiqlovchi hujjatlarni ijaraga oluvchiga topshirish yoki taqdim etish; ishlab chiqarish sirini tashkil etuvchi ma'lumotlarni uzatish (nou-xau); ijaraga oluvchiga ixtirolar va foydali modellardan foydalanishning haqiqiy imkoniyatini berish; tovar belgilari foydalanishni (tegishli litsenziya shartnomalarini ro'yxatdan o'tkazishni anglatadi) va boshqalar topshirish lozim”*.

Dissertatsiyaning to'rtinchi bobi **“Korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish tartibi, shartnoma bo'yicha majburiyatlarini buzganlik uchun**

javobgarlik va uni takomillashtirish masalalari” deb nomlanib, unda korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish, korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlari, korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha majburiyatlarini buzganlik uchun javobgarlik va uni takomillashtirish masalalari ilmiy-amaliy jihatdan tadqiq etilgan.

Ushbu bobning *“Korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish”* deb nomlanuvchi birinchi paragrafida qayd etilishicha, ijaraga olingan korxonadan foydalanish nafaqat huquq, balki ijarachining majburiyati sifatida ham ko‘rib chiqilishi kerak. Korxonadan foydalanmaslik uning mulkiy tarkibiga sezilarli ta‘sir ko‘rsatishiga sabab bo‘lishi mumkin. Korxonani ishlashdan to‘xtatish vaqtinchalik bo‘lishi kerak, bu esa tadbirkorga korxonada bazasida faoliyat olib borilgan ishlarni qayta tiklash, qaytadan boshlashiga imkon berishi lozim. Ijara shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish jarayonida korxonadan qanday tartibda foydalanilganligi, ta‘mirlash ishlari olib borilgan bo‘lsa undan ko‘zlangan maqsad, korxonada faoliyati to‘xtatilganida ijara haqi masalasi, shuningdek, korxonani ijaraga oluvchi tomonidan korxonada muddatidan avval qonuniy tartibda topshirilmasdan shunchaki ko‘chirilganda qanday oqibatlar mavjudligi va boshqalarni e‘tibordan chetda qolmasligi lozim.

Dissertant korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish masalasini tahlil qilar ekan, quyidagi xulosalarni bildirib o‘tadi:

Birinchi, korxonani ijaraga berish shartnomasida ijara haqining muhim xususiyatidan kelib chiqqan holda ushbu shartnomada albatta korxonada tarkibidagi mavjud yer uchastkasi maydoni, korxonada hududining aniq chegarasi, shuningdek foydalanish uchun topshirilgan korxonada tarkibidagi mavjud obyektlarning ro‘yxati hamda korxonani umumiy asoslarda bekor qilish qaysi hollarda hisobga olinishi bilan bog‘liq faktik ma‘lumotlar korxonada ijara shartnomasi bandlarida ko‘rsatilishi shart.

Ikkinchi, korxonada ijara shartnomasi umumiy asosda bekor qilinishi uchun avvalo u tuzilgan bo‘lishi kerakligini bayon etgan holda korxonani ijaraga berish shartnomasi bevosita taraflarning huquq va majburiyatlari bilan bevosita bog‘liqligi, mazkur shartnoma albatta davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi zarurligini nazarda tutilishi lozim.

Uchinchi, korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asosda bekor qilish niyati to‘g‘risida tomonlarni majburiy ravishda oldindan xabardor qilishni joriy etish kerak. Bunda ijara shartnomasini sudda bekor qilinishidan oldin ijaraga oluvchiga ikkita hujjat yuborilishi kerak: ijaraga oluvchi tomonidan to‘lanmagan ijara to‘lovlari to‘lash majburiyatini bajarish zarurati to‘g‘risida yozma ogohlantirish va shartnomani bekor qilish to‘g‘risidagi taklif. Yuqorida qayd qilingan ikki hujjatning taraflar o‘rtasida almashinuvini asoslovchi hujjatlarning mavjudligi taraflardan birining tashabbusi bilan korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilishni so‘rab murojaat qilishi uchun asos bo‘lib xizmat qilishi kerak.

To‘rtinchidan, qo‘shimcha tarzda korxonada mulkining sezilarli darajada yomonlashuvi tushunchasining chegarasini aniq belgilash kerak. Bundan tashqari, ijaraga berilgan korxonada kasbiy ishlab chiqarish xususiyatlari hamda korxonada tarkibiy qismlari sifatining o‘zgarishi, aniq tartibda ijara shartnomasini bekor qilish asoslari sifatida shartnomada o‘z ifodasini topishi lozim.

Ushbu bobning *“Korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlari”*ga bag‘ishlangan ikkinchi paragrafida qayd etilishicha, bugungi kunda korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlari mulk ijarasining boshqa turlarini bekor qilish oqibatlaridan farq qiluvchi o‘ziga xos xususiyatlarga ega. Buning asosiy sababi shartnoma predmeti bo‘lgan faoliyat yuritib turgan mulkiy kompleks hisoblanuvchi korxonalar bilan bog‘liqdir. Korxonani ijaraga berish shartnomasining asosi korxonalar hisoblanadi, shuning uchun bunday shartnoma uchun maxsus tartibga solish nazarda tutilgan. Korxonalar mulk turi sifatida real va majburiy elementlardan tashkil topgan murakkab xususiyatga ega. Ushbu ijara shartnomasi bo‘yicha korxonalar kompleks xususiyatga egaligi bilan boshqa turdagi shartnomalardan farqlanib turadi.

Muallifning fikricha, qaytarilgan korxonalar ijaraga beruvchiga topshirilgunga qadar korxonalar tarkibiga kirgan majburiyatlar bo‘yicha kreditorlar ijaraga oluvchi tomonidan korxonaning ijaraga beruvchiga qaytarilishi to‘g‘risida xabardor qilinishi kerak. Ijaraga oluvchi, agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo‘lmasa, korxonani ijaraga beruvchiga topshirishga tayyorlash bo‘yicha choralar ko‘rishi, shu jumladan topshirish dalolatnomasini tuzish va imzolash uchun taqdim etishi shart.

Shu bilan birga korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlarini tartibga soluvchi O‘R FKning 586-moddasiga qo‘shimcha tarzda korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilish oqibatlari holati yuz berganida uni aniq huquqiy tartibga soluvchi o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish lozim. Dissertatsiyada olimlarning fikr-mulohazalarini tahlil qilish asosida quyidagi xulosa ilgari suriladi: *“Korxonani ijaraga berish shartnomasi bekor bo‘lganida, ijaraga olingan mulkiy kompleks faoliyat yuritib turgan holatda ushbu Kodeksning 579 va 581-moddalarida nazarda tutilgan qoidalarga amal qilgan holda ijaraga beruvchiga qaytarilishi shart”*.

“Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha majburiyatlarini buzganlik uchun javobgarlik va uni takomillashtirish” deb nomlangan ushbu bobning uchinchi paragrafida qayd etilishicha, korxonani ijaraga berish shartnomasida korxonani ijaraga beruvchi shartnomada berilgan majburiyatlarni ijaraga oluvchi bajarishi yoki aksincha bajarmasligi masalasida tavakkal qilishga, shuning bilan bir paytda korxonani ishlab turgan holatda boshqa shaxsga topshiradi. Lekin korxonani qabul qilib olish paytida korxonaning ishchanlik holati mavjud yoki mavjud emasligi xavf (risk, tavakkalchilik) ostida bo‘ladi. Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha majburiyatlarni buzganlik uchun javobgarlik masalasi to‘g‘ridan-to‘g‘ri korxonada mavjud uning tarkibiy (asbob-uskunalari) qismlarini eskirishi, zamonaviy texnika ashyolarining shitob bilan rivojlanishi, ijaraga oluvchining joriy paytdagi moliyaviy holati va boshqa jihatlar ta’sir ko‘rsatishi mumkin.

Dissertantning fikricha, korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha majburiyatlar asosan korxonalar tarkibiy qismlarining avvalgidek soz, talabga javob beradigan holatda ishlashi, shartnoma bekor qilinganda yoki o‘zgartirilganida korxonalar tarkibiy qismlari taraflar shartnomada kelishgan shartlar asosida topshirilishi, basharti yetkazilgan zarar yoki shartnomada bajarilishi lozim bo‘lgan majburiyatlarni bajarish uchun javobgarlik holatlari aniqlansa, tegishli tartibda mazkur shartnomada yozilgan majburiyatlar orqali yetkazilgan zararni javobgardan undirish mexanizmlarini takomillashtirish muhimdir.

XULOSA

Korxonani ijaraga berish munosabatlarini huquqiy tartibga solishni kompleks tadqiq etish va bu boradagi huquqni qo'llash amaliyotini tahlil qilish asosida quyidagi konseptual xulosalar qilindi va tegishli qonun hujjatlarini yanada takomillashtirish yuzasidan ilmiy-amaliy taklif hamda huquqni qo'llash amaliyoti bo'yicha tavsiyalar ishlab chiqildi:

I. Ilmiy-nazariy xulosalar:

1.1. O'R FKda ijaraga beruvchining ijaraga oluvchini ijaraga olingan korxonada faoliyati sohasiga olib kirishi va u bilan aynan korxonada faoliyat yuritayotgan sohada raqobatlashmasligini belgilovchi qoida kiritish maqsadga muvofiq.

1.2. Kamchiliklardan holi bo'lmagan bu qonunlar mustaqillikning dastlabki yillarida qabul qilingan "birinchi avlod" qonunlari birgalikda O'zbekistonning bozor iqtisodiyotiga o'tish shart-sharoitlarining o'ziga xos jihatlarini inobatga olgan holda ijara munosabatlarini amaliyotga keng joriy qilish va rivojlantirishning huquqiy asosini tashkil qiladi.

1.3. Korxonani ijaraga berishda ijaraga beruvchining majburiyati faqatgina ijara shartnomasi bilan belgilangan tarkibdagi mol-mulkni topshirish bilan cheklanib qolmaydi. Ijaraga beruvchi zimmasiga, shuningdek, ijaraga oluvchini ijaraga olingan korxonada faoliyati sohasiga olib kirish majburiyati yuklatiladi.

1.4. Ijara shartnomasining amal qilish muddati tugaganidan so'ng ijaraga oluvchi mulkiy kompleksni ijaraga beruvchiga qaytarish bo'yicha zarur bo'lgan barcha harakatlarni amalga oshirishga majbur. Bunda mol-mulkdan tashqari ijaraga beruvchiga korxonani topshirish paytida mavjud bo'lgan barcha talab qilish huquqi va qarzlarni ham topshiriladi. Shu bilan birga, endi ijaraga oluvchi ijaraga beruvchini korxonada ijaraga olingan muddat davomida keskin o'zgargan va rivojlangan faoliyati sohasiga olib kirish majburiyatiga ega bo'ladi.

1.5. Germaniya va Shveysariya fuqarolik qonunchiligidagi korxonani ijaraga berish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soluvchi normalar korxonani sotish munosabatlarini tartibga soluvchi normalarga judayam yaqin bo'lib, buni quyidagilarda ko'rishimiz mumkin:

birinchidan, korxonada tarkibiga kiruvchi har bir moddiy element bo'yicha bunday ashyolar uchun qonunchilikda nazarda tutilgan alohida tasarruf etishni nazarda tutuvchi bitim tuzilishi lozim;

ikkinchidan, sotuvchida ham, ijaraga beruvchida ham sotib oluvchi va ijaraga oluvchini topshirilgan korxonada faoliyati sohasiga olib kirish va u bilan aynan korxonada faoliyat yuritayotgan sohada raqobatlashmaslik majburiyati mavjud;

uchinchidan, ijara muddati tugaganidan so'ng ijaraga beruvchining barcha majburiyatlari ijaraga oluvchiga yuklatiladi.

1.6. Mulk ijarasi yuzasidan vujudga keladigan munosabatlar qat'iy ravishda aniq bo'lgan shaxslar o'rtasida o'rnatiladi. Shuning uchun ular o'rtasidagi huquqiy munosabatning mazmuni ishtirok etuvchi taraflarning xohish-irodasi bo'yicha belgilanadi. Mol-mulkni ijaraga berish (olish) bo'yicha munosabatlarning bunday uslubda shakllanishi ko'p jihatdan iqtisodiyotning bozor munosabatlari asosida rivojlanishi talablariga to'liq javob beradi. Shu tufayli mulk ijarasi yuzasidan vujudga

keladigan huquqiy munosabatlarni ham shartnoma asosida shakllanadigan shartnomaviy-huquqiy munosabatlar turkumiga kiritish mumkin.

1.7. Mulk ijarasi shartnomasida ijaraga berilayotgan mol-mulkning tarkibi aniq belgilab olinishi lozim. Amaliyotni o'rganish shuni ko'rsatadiki, ko'p hollarda ijaraga berilayotgan mol-mulkning tarkibi aniq ko'rsatilmaydi. Oqibatda, mol-mulkdan foydalanish jarayonida, shartnoma muddati tugagandan so'ng, mol-mulkni qaytarib olishda qiyinchiliklar tug'diradi.

1.8. Mulk ijarasi huquqiy munosabatlarini vujudga kelishi uchun asos hisoblangan mulk ijarasi shartnomasida amaldagi qonunlarga muvofiq keladigan, taraflar manfaatlarini yuridik jihatdan himoya qiladigan va qonuniy maqsadni ifoda etadigan shartlarning aniq belgilanishi shartnomani takomillashtirishga, uni to'g'ri amal qilishiga xizmat qiladi.

1.9. Korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasiga bugungi ijtimoiy-iqtisodiy o'zgarishlarni hisobga olgan holda mualliflik ta'rifi ishlab chiqildi: "Korxonani ijaraga berish shartnomasi deb ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga vaqtincha egalik qilish va foydalanish uchun mulkiy kompleks sifatida faoliyat yuritib turgan butun korxonani yoki uning mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismini haq evaziga berish majburiyatini oladigan kelishuvga aytiladi".

1.10. Korxonani ijaraga berish shartnomasining mazmunidan kelib chiqib, uning elementlarini quyidagi uch guruhga ajratish mumkin:

birinchi element ashyolarni topshirish to'g'risidagi shartlar hisoblanadi: yer uchastkalari, bino, inshoot, asbob-uskunalar, korxonaga asosiy vositalari tarkibiga kiruvchi boshqa narsalar, shuningdek, ijaraga beruvchiga mulk huquqi yoki operativ boshqarish huquqi asosida tegishli bo'lgan aylanma vositalar (xom ashyo zahiralari, yoqilg'i, materiallar va boshqalar);

ikkinchi element ijaraga berilayotgan korxonaga tegishli bo'lgan mulkiy huquq va qarzlarni topshirish haqidagi shartlar hisoblanadi;

uchinchi element alohida turdagi mulkiy huquqlar – mutloq huquqlar kompleksini topshirish tartibini belgilab beruvchi shartlar kiradi.

1.11. Korxonani ijaraga berish shartnomasining predmeti faoliyat yuritib turgan mulkiy majmua ko'rinishidagi butun korxonaga yoki uning boshqa qismlaridan mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismi bo'lishi mumkin. Korxonaning mustaqil faoliyat yurita olmaydigan bir qismi korxonani ijaraga berish shartnomasining predmeti bo'la olmaydi, balki boshqa shartnomalar (masalan, ko'chmas mulk ijarasi shartnomasi, bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasi)ning predmeti bo'lishi mumkin.

1.12. Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijara oluvchiga quyidagilarni berishi lozim:

— Ijaraga beruvchi tashkilotning asosiy vositalariga tegishli bo'lgan korxonaga tarkibiga kiruvchi binolar, inshootlar va boshqa obyektlarni tashkil etishi;

— boshqa shaxslarga tegishli bo'lgan asosiy vositalarga egalik qilish va ulardan foydalanish huquqi - qonun hujjatlarida belgilangan taqiy va cheklovlarni hisobga olgan holda ishlab chiqish lozimligi;

— korxonaga faoliyati bilan bog'liq talablar va qarzlardan tarkib topishi kerak.

1.13. Hozirgi bosqichda qonun normalarida ijaraga olingan korxonada tuzilmasining majburiy va ixtiyoriy elementlari ro'yxatini to'liq ochib berish maqsadida mulk-korxonani (huquqlar obyektini) chegaralashning bir xil usulidan foydalanish ahamiyatli. Mamlakat milliy qonunlari bilan ijaraga olingan korxonada mavjud yoki vujudga kelishi mumkin bo'lgan moddiy elementlarning keyingi taqdiri masalasi hal qilinishi kerak.

II. O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlarini takomillashtirish bilan bog'liq bo'lgan taklif va tavsiyalar:

2.1. O'R FK "Mulk ijarasining obyektlari" deb nomlangan 537-moddasiga quyidagi mazmundagi uchinchi qismni kiritish maqsadga muvofiq: "Ijara shartnomasida ijaraga oluvchiga ijara obyekti sifatida topshirilishi lozim bo'lgan mol-mulkni aniq belgilash imkonini beradigan ma'lumotlar ko'rsatilgan bo'lishi shart. Shartnomaning obyekti to'g'risidagi shartlarda bunday ma'lumotlar bo'lmasa, taraflar o'zaro kelishib olmagan, tegishli shartnoma esa tuzilmagan hisoblanadi".

2.2. O'R FK 579-moddasining 1-qismini quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq: "Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga vaqtincha egalik qilish va foydalanish uchun mulkiy kompleks sifatida faoliyat yuritib turgan butun korxonani yoki uning mustaqil faoliyat yurita oladigan bir qismini haq evaziga berish majburiyatini oladi, ijaraga beruvchi boshqa shaxslarga o'tkazishi mumkin bo'lmagan huquq va majburiyatlar bundan mustasno".

2.3. O'R FK 579-moddasining 2-qismini quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq: "Ijaraga beruvchi o'z qarzlarini ijaraga oluvchining zimmasiga o'tkazishi haqida kreditorlarini yozma ravishda ogohlantirishi shart, kreditorlar bunga rozi bo'lmasalar, ogohlantirishni olgan vaqtdan boshlab uch oy davomida ijaraga beruvchidan tegishli majburiyatlarni bekor qilishni yoki muddatidan oldin bajarishni va shu tufayli yetkazilgan zararni qoplashni talab qilishga haqli. Ogohlantirish shaxsan kreditorning o'ziga berilishi yoki topshirish sharti bilan pochta orqali jo'natilishi lozim. Ogohlantirishda ikkala tarafning rekvizitlari va korxonani topshirish nazarda tutilgan muddat ko'rsatilishi shart. Agar shu muddatda mazkur talablardan birontasi bildirilmasa, kreditor tegishli qarzning ijarachiga o'tkazilishiga rozilik bergan deb hisoblanadi".

2.4. O'R FK 579-moddasini quyidagi mazmundagi 6-qism bilan to'ldirish lozim: "Ijaraga olingan korxonada ijaraga oluvchiga topshirilganidan keyin ijaraga beruvchi ijaraga oluvchini ijaraga olingan korxonada faoliyati sohasiga olib kirishga va unga korxonada faoliyatini yuritib ketish imkoniyatini yaratib berishga majbur".

2.5. O'R FK 579-moddasini quyidagi mazmundagi 7-qism bilan to'ldirish maqsadga muvofiq: "Agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ijaraga oluvchi topshirilgan korxonani qabul qilib olgan paytdan boshlab uning faoliyat yuritishini ta'minlashi shart".

2.6. O'R FK 581-moddasini 1-qismini quyidagi mazmundagi qoida bilan to'ldirish maqsadga muvofiq: "Topshirish dalolatnomasi korxonaning tarkibi, topshiriladigan mol-mulkda aniqlangan kamchiliklar haqida ma'lumotlar va yo'qolganligi tufayli topshirish majburiyatlari vujudga kelishi mumkin bo'lmaydigan mol-mulkning ro'yxati ko'rsatilishi lozim. Topshirish dalolatnomasiga korxonani

ijaraga berilayotganligi to'g'risida kreditorlarni ogohlantirilganligini tasdiqlovchi hujjat ilova qilinadi”.

2.7. O'R FKga “Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchining huquqlarini cheklash” deb nomlangan 581¹-moddasini kiritish va uni quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq: “Korxonani ijaraga berish shartnomasida ijaraga beruvchiga butun ijara muddati davomida taraflar kelishgan hududda aynan ijaraga berilgan korxonaga o'xshash korxonalar tashkil qilmaslik majburiyati yuklatilishi mumkin”.

2.8. O'R FK 583-moddasi 1-qismini quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq: “Agar qonunda yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, ijaraga oluvchi ijaraga olingan korxonalar mol-mulki tarkibiga kiruvchi aylanma vositalar hisoblangan hom-ashyo, yoqilg'i, mahsulotlar va boshqa moddiy boyliklarni ijaraga beruvchining rozilgisiz sotish, ayirboshlash, vaqtincha foydalanishga yoxud qarzga, qo'shimcha ijaraga berishga, shuningdek korxonalar bahosini pasaytirmaslik va ijara shartnomasining boshqa bandlarini buzmaslik sharti bilan bunday boyliklarga nisbatan ijara shartnomasi bo'yicha o'z huquq va majburiyatlarini boshqa shaxslarga o'tkazishga haqli”.

2.9. O'R FK 586-moddasini quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq: “Korxonani ijaraga berish shartnomasi bekor bo'lganida, ijaraga olingan mulkiy kompleks faoliyat yuritib turgan holatda ushbu Kodeksning 579 va 581-moddalarida nazarda tutilgan qoidalarga amal qilgan holda ijaraga beruvchiga qaytarilishi shart”.

2.10. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 14-dekabrda 660-son qarori bilan tasdiqlangan “Davlat mulkini ijaraga berish tartibi to'g'risida” Nizomning 17-bandini quyidagi tahrirda berish maqsadga muvofiq:

“Ijaraga beruvchi tomonidan davlat mulki quyidagi tartiblarda ijaraga beriladi: savdo platformasida o'tkazilgan elektron onlayn-auksion savdolar orqali;

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining hujjatlari va Vazirlar Mahkamasining qarorlarida davlat mulki jismoniy va yuridik shaxsga ijaraga berilishi belgilanganda (ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasida tuzilgan shartnoma asosida); qonunchilikda belgilangan boshqa tartiblar asosida”.

III. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga soluvchi qonun hujjatlarini qo'llash amaliyotini takomillashtirish bilan bog'liq bo'lgan taklif va tavsiyalar:

3.1. Ijaraga berilayotgan mulkiy kompleksning murakkab tarkibiy tuzilishi ushbu shartnomaning asosiy xususiyatlarini belgilab beradi. Xususan, bunda korxonaning alohida elementlarini topshirishga qaratilgan ayrim bitimlar uning tarkibiy qismi sifatida e'tirof etiladi. Butun korxonalar egalik qilish va foydalanish uchun topshirilgan ekan taraflar korxonaning har bir elementini ularga tegishli amaldagi qoidalarga amal qilgan holda topshirishlari shart.

3.2. Korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlariga shartnomaning bahosi kiradi. Shartnomada ijara haqi 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 (O‘zR FK 577-moddasi), korxonani ijaraga berish shartnomasiga nisbatan ham qo‘llaniladi. Chunki, Fuqarolik kodeksining 34-bob 5-paragrafida boshqacha tartib belgilanmagan.

3.3. Korxonani ijaraga berish shartnomasining shakli uchun qonunda maxsus talablar o‘rnatilgan. Fuqarolik kodeksining 580-moddasiga muvofiq, korxonani ijaraga berish shartnomasi taraflar imzolagan bitta hujjat tarzida yozma shaklda tuziladi va u notarial guvohlantirilishi hamda davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi lozim. Binobarin, fuqarolik kodeksining 366-moddasi 4-qismining shartnomalar pochta, telegraf, teletayp, telefon, elektron aloqa yoki hujjat shartnomadagi taraftan chiqqanligini ishonchli suratda aniqlash imkonini beradigan boshqa aloqa yordamida hujjatlar almashish yo‘li bilan tuzilishi mumkinligi to‘g‘risidagi qoidalar korxonani ijaraga berish shartnomasiga nisbatan qo‘llanilmaydi.

3.4. Korxonani ijaraga berish shartnomasini umumiy asoslarda bekor qilish jarayonida ijaraga beruvchining korxonani ijaraga berish mobaynida ko‘rgan zarari, korxonani ijaraga beruvchi tomonidan ijarachiga korxonani ijarada ishlatish davrida yetkazilgan zarar, ijara obyektini ta‘minlash uchun sarflangan pul miqdori, boy berilgan foyda – korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha ijara to‘lovlarining umumiy summasi va korxonani ijaraga beruvchi tomonidan ijara objekti uchun to‘langan pul summasi o‘rtasidagi farq va boshqalarni huquqiy tartibga solish shart.

3.5. O‘R FK 551-moddasi 3-qismi shartnomani bekor qilish haqidagi talabga javob olish imkoniyatini emas, balki ijaraga oluvchi tomonidan bajarilmagan yoki lozim darajada bajarilmagan majburiyatlarini bajarish (shartnoma buzilishini bartaraf etish) imkoniyatini nazarda tutadi. Boshqa tomondan, agar ogohlantirish shartnomani bekor qilish haqidagi talabni o‘z ichiga olmaydigan bo‘lib ko‘rinsa, undan sudga da‘vo arizasi bilan murojaat qilish uchun O‘R FK 384-moddasi 2-qismiga binoan ijaraga beruvchi ogohlantirishdan tashqari ijaraga oluvchiga shartnomani bekor qilish to‘g‘risidagi taklifni ham yo‘llashi lozim bo‘ladi.

3.6. Korxonani ijaraga berish shartnomasi masalasida majburiyatlarni bajarish lozimligi haqida yozma ogohlantirish shartnomani bekor qilish (o‘zgartirish) to‘g‘risidagi talabni o‘z ichiga olmasligi mumkin. Bunday holda ijaraga beruvchi sudga murojaat qilishdan oldin O‘R FK 384-moddasi 2-qismiga muvofiq ijaraga oluvchiga shartnomani bekor qilish haqidagi taklifni ham jo‘natishi kerak bo‘ladi.

3.7. Taraflardan birining talabi bilan shartnomani bekor qilishda (o‘zgartirishda) nizoni hal qilishning sudgacha bo‘lgan tartibiga (O‘R FK 384-modda 2-qismi) amal qilgan holda shartnomani bekor qilish (o‘zgartirish) haqidagi talabni sudga taqdim etish lozim.

3.8. Qaytarilgan korxonani ijaraga beruvchiga topshirilgunga qadar korxonani tarkibiga kirgan majburiyatlar bo‘yicha kreditorlar ijaraga oluvchi tomonidan korxonaning ijaraga beruvchiga qaytarilishi to‘g‘risida xabardor qilinishi kerak. Ijaraga oluvchi, agar shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo‘lmasa, korxonani ijaraga beruvchiga topshirishga tayyorlash bo‘yicha choralar ko‘rishi, shu jumladan topshirish dalolatnomasini tuzish va imzolash uchun taqdim etishi shart.

3.9. Tomonlarning huquq va majburiyatlari aniq belgilab qo‘yilganligini ta‘minlash uchun korxonani ijaraga berish shartnomasini bekor qilishni tartibga

soluvchi qonun va me'yoriy hujjatlarni takomillashtirishda yakuniy kelishuvga to'xtaladigan bo'lsak, mulkni qaytarib berish va ijara shartnomasi bo'yicha yuzaga kelishi mumkin bo'lgan nizolarni hal qilgandan so'ng, tomonlar yakuniy hisob-kitoblarni amalga oshirishlari va shartnoma bo'yicha barcha moliyaviy majburiyatlarni bajarishlari kerak.

3.10. Korxonani ijaraga berish bo'yicha majburiyatlarni buzganlik uchun javobgarlik ijara shartnomasini bekor qilish va ijarachini binolardan chiqarib yuborish shaklida berilishi mumkin. Shartnoma bekor qilingan taqdirda, ijarachining shartnoma shartlariga mos kelmaydigan barcha harakatlari bekor qilinishi mumkin, bu ham ijarachi uchun qo'shimcha yo'qotishlarga olib keladi.

3.11. Fuqarolik qonunchiligi bino va inshootlarni, masalan korxonalarni ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ushbu majburiyatni bajarishning o'ziga xosligi, ushbu ijara munosabatlarida mulkni qabul qilish va topshirish aktidan foydalanishni belgilaydi. Mulkni qabul qilish va topshirish, o'tkazish dalolatnomasining mavjudligi ijaraga olingan binolardan haqiqiy foydalanish shartlarini ko'rsatishi mumkin.

**РАЗОВЫЙ НАУЧНЫЙ СОВЕТ ПРИ НАУЧНОМ СОВЕТЕ
DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ
СТЕПЕНЕЙ ПРИ УНИВЕРСИТЕТЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ
БЕЗОПАСНОСТИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**УНИВЕРСИТЕТ ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

НУРИДУЛЛАЕВ АСЛИДДИН АХРОРОВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ**

**12.00.03 – Гражданское право. Предпринимательское право. Семейное право.
Международное частное право**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации доктора юридических наук (DSc)**

Ташкент – 2025

Тема диссертации доктора наук (DSc) зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан за B2024.3.DSc/Yu334.

Докторская диссертация выполнена в Университете общественной безопасности Республики Узбекистан.

Автореферат диссертации на трех языках (узбекский, русский, английский (резюме)) размещен на веб-странице Научного совета (www.mgjxu.uz) и на информационно-образовательном портале «ZiyoNet» по адресу (www.ziyo.net.uz).

Научный консультант:

Чориев Мурод Шокиржонович
доктор юридических наук, профессор

Официальные оппоненты:

Усманова Муборак Акмалджановна
доктор юридических наук, профессор

Боротов Миродилжон Хомуджонович
доктор юридических наук, профессор

Кулдашев Нуриддин Абдуганиевич
доктор юридических наук, профессор

Ведущая организация:

Ташкентский государственный юридический университет

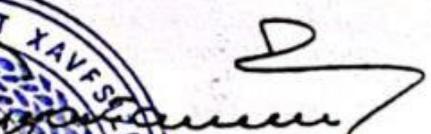
Защита диссертации состоится « 8 » апреля 2025 года в 14³⁰ часов на заседании Разового научного совета на основе Научного совета DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01 по присуждению ученых степеней при Университете общественной безопасности Республики Узбекистан (Адрес: 100211, Ташкентская область, Зангиотинский район, посёлок Чорсу. Тел.: (99871) 230-32-71; факс: (99871) 230-32-80; e-mail: mgjxu@umail.uz)

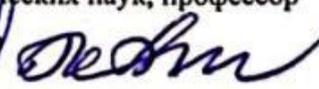
С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Университета общественной безопасности Республики Узбекистан (зарегистрировано за № 3110). Адрес: 100211, Ташкентская область, Зангиотинский район, посёлок Чорсу. Тел.: (99871) 230-32-71.

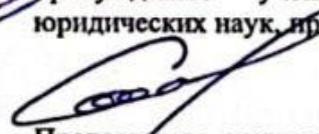
Автореферат диссертации разослан « 26 » марта 2025 года.

(Реестр протокола рассылки № 4 от « 26 » марта 2025 года).




М.Х. Рустамбаев
Председатель Разового научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор


Н.И. Хайриев
Учредитель Разового научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор


Б.Б. Самарходжаев
Председатель научного семинара при Разовом научном совете по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора наук (DSc))

Актуальность и востребованность темы диссертации. В мире деятельность предприятий является одним из факторов, оказывающих прямое влияние на национальную экономику и её секторы. Хорошее, эффективное и прибыльное функционирование предприятий создаёт основу для высоких показателей всей экономики, в том числе и их собственных. Рыночная экономика требует свободного обращения предприятий как объектов гражданского права, а также широкого применения договорных отношений с ними. Одним из способов организации эффективного производства и достижения высоких показателей рентабельности на предприятиях является сдача их в аренду опытным субъектам предпринимательства. В частности, в социально-экономической жизни развитых стран аренда предприятий, выступающая одной из форм реализации права собственности, сегодня широко применяется, и мы видим, что круг субъектов, участвующих в этих отношениях, постоянно расширяется. Так, в нашей стране в январе-августе 2024 года объём услуг аренды составил 5 811 миллиардов сумов, что на 4,9% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года¹. Это свидетельствует о развитии арендных отношений, в том числе аренды предприятий, а также определяет необходимость совершенствования их правового регулирования.

В мире особое внимание уделяется определению роли отношений по аренде предприятия в развитии предпринимательской деятельности, а также изучению их правового регулирования. В этом отношении особую актуальность приобретает поиск научно-теоретических и практических решений по гармонизации нормативно-правовых актов, регулирующих договоры аренды предприятий, особенно в частных отношениях, договорным отношениям, связанным с арендой предприятия, в частности, заключение договоров, их толкование и устранение нарушений условий договора, ответственность сторон договора, совершенствование механизма правового регулирования использования арендованного предприятия в установленных целях. Это, в свою очередь, требует изучения и анализа определенных научных методологических подходов при поиске решений проблем, возникающих на практике при аренде предприятия.

В нашей стране последовательно проводятся комплексные программные мероприятия по приоритетным направлениям обеспечения стабильности закона и дальнейшего реформирования судебной системы. 29-я цель² новой стратегии развития Узбекистана на 2022-2026 годы определяет такие важные задачи, как «Создание условий для организации предпринимательской деятельности и формирования постоянных источников доходов населения, доведение доли частного сектора в валовом внутреннем продукте до 80 процентов, в экспорте — до 60 процентов». Несмотря на реализуемые широкомасштабные меры, недостаточно четкое определение необходимых условий в договорах аренды предприятия приводит к их невыполнению или нарушению, в ряде случаев на практике возникают проблемы в процессе применения правовых норм,

¹ stat.uz/uz/matbuot-markaz/qo'mita-yangiliklar/57342-o'zbekistonda-8-oyda-ijara-xizmatlari-4-9-ga-o'sgan

² <https://lex.uz/docs/5841063>

регулирующих арендные отношения предприятия. Кроме того, отсутствие строгого отношения к понятию «действующее предприятие», которое в гражданском праве считается предметом договора аренды предприятия, приводит к различным толкованиям. Это указывает на необходимость дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений, связанных с арендой предприятия в нашей стране.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит реализации задач, определенных в Гражданском кодексе Республики Узбекистан (1996 г.), Законах Республики Узбекистан «Об аренде» (1991 г.), «О конкуренции» (2023 г.), Указе Президента Республики Узбекистан «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022 – 2026 годы» УП-60 от 28 января 2022 года, Указе Президента Республики Узбекистан № 5464 «О мерах по совершенствованию гражданского законодательства Республики Узбекистан» от 5 апреля 2019 года и в постановлении Кабинета Министров Республики Узбекистан № 660 «О дальнейшем совершенствовании порядка предоставления в аренду государственного имущества» от 14 декабря 2023 года, а также в других нормативно-правовых актах, принятых в данной области.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Данное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий в Республики Узбекистан I. «Формирование системы инновационных идей и пути их осуществления для социального, правового, экономического, культурного, духовного и образовательного развития информационного общества и демократического государства».

Обзор зарубежных научных исследований по теме диссертации³. Научно-исследовательские работы по отдельным аспектам совершенствования договорных отношений по аренде предприятия проводятся в ведущих научных центрах и университетах мира, в том числе Samsung Economic Research Institute (Южная Корея), University of Bremen (Федеративная Республика Германия), University of Oxford (Великобритания), University of Technology Sydney (Австралия), Технологический университет Честочова (Польша), Xiamen university (Китай), Сумской государственный университет (Украина), Санкт-Петербургский политехнический университет (Российская Федерация).

На основе научных исследований, проведенных с целью совершенствования некоторых аспектов договорных отношений, связанных с арендой предприятий в зарубежных странах, был достигнут ряд научных результатов. В частности, влияние аренды предприятия на инновационную деятельность (Samsung Economic Research Institute), сравнительный анализ воздействия законодательства Европейского Союза и другой политики на национальное арендное право (University of Bremen, Германия), проблемы перехода к зеленой аренде в коммерческой сфере (University of Oxford, Великобритания), обязательные зеленые арендные условия и развитие зеленой

³ Диссертация мавзуси бўйича хорижий илмий тадқиқотлар шарҳи www.seriworld.org, <https://www.uni-bremen.de/>, <https://www.ox.ac.uk/>, <https://www.uac.edu.au/institutions/university-of-technology-sydney>, https://www.unipage.net/ru/7277/cz_stochowa_university_of_technology, <https://en.xmu.edu.cn/main.htm>, <https://sumdu.edu.ua/uk>, <https://www.spbstu.ru/> ва бошқа манбалар асосида амалга оширилган.

арендной деятельности (University of Technology Sydney, Австралия), преимущества аренды предприятий в сфере услуг и торговли (Технологический университет Честочова, Польша), влияние арендных практик местных предприятий на окружающую среду (Xiamen University, Китай), стратегический подход к арендной политике в сфере управления окружающей средой (Сумской государственный университет, Украина), влияние уровня арендных доходов на устойчивость региональных инноваций (Санкт-Петербургский политехнический университет, Российская Федерация).

В настоящее время в ряде научных центров и университетов мира проводятся исследования роли отношений по аренде предприятий в гражданском праве, в частности, по таким направлениям, как развитие современной модели договора аренды предприятия, расширение его значения в развитии экономики, совершенствование надежной защиты прав и интересов субъектов предпринимательской деятельности в отношениях аренды предприятий.

Степень изученности проблемы. В нашей республике, можно отметить, что некоторые общие аспекты отношений, связанных с арендой предприятий, а также определенные вопросы, касающиеся этой договорной конструкции, были изучены рядом наших ученых, таких как Х.Рахмонкулов, И.Б.Зокиров, Р.Ж.Рузиев, О.Окюлов, М.Б.Усмонов, С.Б.Бобокулов, В.Р.Топилдиев, М.Ш.Чориев, А.А.Мухамадиев, М.А.Усманова, Ю.Назаров, Ш.Рузиназаров и М.Х.Боротов. Также, договор аренды предприятия исследован в отдельных параграфах в докторской диссертации Р.Д.Рузиева (2002) на тему «Договорно-правовые проблемы имущественного найма в условиях рыночной экономики», в докторской диссертации С.Б.Бобокулова (2008) на тему «Гражданско-правовые проблемы развития и совершенствования арендных отношений в процессе экономических реформ» и в диссертации У.К.Хаджиева (2022) на соискание ученой степени доктора философии по юридическим наукам (PhD) на тему «Совершенствование правового регулирования предприятия как объекта гражданского оборота». В монографии М.Б.Усманова (2005) «Аренда в сельском хозяйстве» изучены вопросы, связанные с арендой в сельскохозяйственных предприятиях.

Учеными стран СНГ вопрос правового регулирования отношений по аренде предприятий в общем виде изучен М.И.Брагинским, В.В.Витрянским, С.Н.Братусем, А.П.Сергеевым, Ю.К.Толстым, И.В.Елисеевым, О.С.Иоффе, О.М.Козырем, А.Л.Маковским, О.Н.Содиковым, Ю.А.Сухановым, В.И.Королевым, В.Н.Табашниковым, Ю.А.Васильевым, А.С.Комаровым, А.В.Ёршем, В.М.Ландой и другими. Также в 2008 году Н.И.Логиновой защищена кандидатская диссертация на тему «Аренда предприятия по законодательству Российской Федерации».

В работах зарубежных ученых, таких как Baumbach A., Нopt K.J., Canaris Claus-Wilhelm, W. Schilling, P. Ulmer, Palandt O., T.Pellanno, Walter G., исследованы отдельные вопросы аренды предприятия.

Следует отметить, что в национальной цивилистике общие аспекты гражданско-правового регулирования отношений по аренде предприятия изучались в рамках комментариев к Гражданскому кодексу, учебной литературы и части исследований. В сфере гражданского права Узбекистана

сущность гражданско-правового регулирования отношений по аренде предприятия, экономико-правовая функция и цели договора аренды предприятия, его роль и значение в развитии предпринимательской деятельности не были изучены как объект комплексного научного исследования.

Целью исследования является разработка научно-теоретических выводов о понятии и специфике аренды предприятия, заключении и реализации договора аренды предприятия и решении проблем в правовом регулировании отношений аренды предприятия и обогащении теории гражданского права, а также предложений, направленных на совершенствование законодательства.

Задачи исследования:

освещение правовых основ и генезиса регулирования отношений аренды предприятия;

сравнительно-правовой анализ гражданско-правового регулирования отношений аренды предприятия в зарубежных странах;

определение роли и значения договора в регулировании отношений аренды предприятия;

раскрытие понятия, важных условий и специфики договора аренды предприятия;

разработка научно обоснованных предложений и рекомендаций по совершенствованию формы, порядка составления и государственной регистрации договора аренды предприятия;

охват прав и обязанностей арендодателя по договору аренды предприятия;

охват прав и обязанностей арендатора по договору аренды предприятия;

исследование объектов обязательства, которые возникают на основании договора аренды предприятия;

научный анализ объектов обязательства, которые возникают на основании договора аренды предприятия;

научно-практический анализ содержания обязательства, возникающего по договору аренды предприятия;

изучение отношений, связанных с расторжением договора аренды предприятия на общих основаниях, и разработать предложения;

изучение последствий расторжения договора аренды предприятия и разработка рекомендаций по обогащению национального законодательства;

сформировать рекомендации по ответственности за нарушение обязательств по договору аренды предприятия и ее совершенствованию.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с совершенствованием гражданско-правового регулирования аренды предприятия.

Предмет исследования являются теоретические и практические проблемы аренды предприятия.

Методы исследования. В исследовании использовались такие методы, как исторический и системный подход, анализ и обобщение, сравнительно-правовой анализ, нормативно-правовой и практический анализ, логика, анализ правоприменительной и судебной практики.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

обоснована на авторском подходе, понятие “договор аренды предприятия” обогащено определением “соглашение, по которому арендодатель обязуется передать арендатору за плату действующее предприятие в целом или его независимо функционирующую часть как имущественный комплекс во временное владение и пользование”;

обоснована необходимость включения в договор права арендатора на строительство необходимых производственных и непроизводственных зданий, включая жилые дома, за счет собственных и заемных средств на арендованном земельном участке, с соблюдением общих правил строительства, при этом должно быть определено, кому будут принадлежать эти здания и сооружения после расторжения договора аренды;

обоснована допустимость изменения условий договора аренды, его расторжения и прекращения по соглашению сторон;

обосновано, что в случае признания арендатора недееспособным, договор прекращается в порядке и на условиях, установленных законодательством Республики Узбекистан. При этом один из членов семьи арендатора имеет преимущественное право на заключение договора аренды. Также обосновано, что договор аренды может быть прекращен в случае, если арендатор был наказан за совершенное преступление способом, который делает невозможным исполнение им договора в дальнейшем;

обоснована необходимость отправки арендодателем арендатору за месяц до истечения срока договора аренды уведомления о том, что договор аренды не будет продлен на следующий срок в случае, если условия договора аренды не были выполнены своевременно и в полном объеме;

обосновано, что если после истечения срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом и арендодатель не возражает против этого, договор считается заключенным заново на прежних условиях;

обосновано, что если условия договора аренды были выполнены арендатором своевременно и в полном объеме, и арендатор не обращался с просьбой не продлевать срок договора, срок аренды считается продленным на следующий срок.

Достоверность результатов исследования. Достоверность результатов объясняется методами, использованными в исследовании, использованием данных, полученных из официальных источников, теоретическими подходами ученых, сравнительным изучением зарубежных и национальных законодательных актов, внедрением предложений и рекомендаций на практике.

Научная и практическая значимость результатов исследования. Научная значимость диссертационной работы заключается в том, что изложенные научно-теоретические выводы, предложения и рекомендации могут быть использованы в дальнейшей научной деятельности, в законотворчестве, в практике правоприменения, при толковании соответствующих норм гражданского и предпринимательского законодательства, при совершенствовании национального законодательства и дальнейшем научно-теоретическом обогащении науки гражданского права и предпринимательского права. Кроме того, теоретические выводы позволяют расширить и усовершенствовать договорные отношения, связанные с арендой предприятия, и проводить научные исследования по актуальным новым темам,

связанным с участием субъектов предпринимательской деятельности в этой сфере и применением гражданско-правовых договоров.

Практическая значимость результатов диссертационной работы заключается в том, что выводы, правила, предложения и рекомендации, сформированные в результате проведенного исследования, могут быть использованы при совершенствовании гражданского законодательства Республики Узбекистан, при преподавании дисциплин «Гражданское право», «Предпринимательское право» и «Договорное право», при создании учебников и учебных пособий по этим дисциплинам, а также при составлении лекционных текстов, программ учебных курсов, в научно-исследовательской работе, а также для повышения правового сознания и культуры граждан, а также в судебной практике при рассмотрении дел, связанных с арендой предприятия.

Внедрение результатов исследования. По результатам исследования по совершенствованию гражданско-правового регулирования арендных отношений предприятия:

концептуальные идеи и предложения по “договорно-правовому регулированию отношений аренды предприятия” нашли свое отражение в учебнике “Договорное право” (глава III, § 7. Виды аренды имущества), подготовленном для слушателей специальности “Правовое обеспечение общественной безопасности” (приказ МВССО РУ № 302 от 9 сентября 2022 года, разрешение на публикацию учебной литературы № 302-1071). В результате это послужило формированию и развитию знаний, учебных навыков и компетенций студентов, курсантов, слушателей, магистрантов, преподавателей, обучающихся по данной специальности, а также практических работников, применяющих гражданское право;

предложения по вопросам имущественных отношений, связанных со строительством зданий и жилья арендатором на арендованном земельном участке при аренде, были использованы при внесении изменений в часть третью статьи 9 Закона Республики Узбекистан от 19 ноября 1991 года № 427-ХII «Об аренде» статьей 1 Закона Республики Узбекистан от 18 марта 2024 года № ЗРУ–922 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан, направленных на дальнейшее усиление социальной защиты граждан» (Акт Комитета по вопросам промышленности, строительства и торговли Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 04/7-10-79 от 24 июля 2024 года). Внедрение данного предложения послужило четкому правовому регулированию вопроса о том, кому принадлежат здания и сооружения, построенные арендатором на арендованном земельном участке после расторжения договора аренды;

предложения по изменению условий договора аренды, его расторжению и прекращению были использованы при внесении изменений в часть первую статьи 13 Закона Республики Узбекистан от 19 ноября 1991 года № 427-ХII «Об аренде» статьей 1 Закона Республики Узбекистан от 18 марта 2024 года № ЗРУ–922 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан, направленных на дальнейшее усиление социальной защиты граждан» (Акт Комитета по вопросам промышленности, строительства и торговли Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики

Узбекистан № 04/7-10-79 от 24 июля 2024 года). Внедрение данного предложения послужило совершенствованию правового регулирования изменения условий договора аренды, его расторжения и прекращения;

предложения об изменении условий договора аренды в связи с недееспособностью арендатора и совершенным преступлением были использованы для внесения изменений в статью 13 Закона Республики Узбекистан «Об аренде» № 427-ХП, принятого 19 ноября 1991 года, и часть 3 статьи 1 Закона Республики Узбекистан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в целях дальнейшего усиления социальной защиты граждан» № ЗРУ–922 от 18 марта 2024 года (Акт Комитета по вопросам промышленности, строительства и торговли Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан № 04/7-10-79 от 24 июля 2024 года). Внедрение данного предложения послужило совершенствованию четкого правового регулирования отношений, связанных с прекращением договора аренды;

предложения по правилам сдачи в аренду государственного имущества нашли свое отражение в пункте 23 Положения «О порядке сдачи в аренду государственного имущества», утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 660 от 14 декабря 2023 года. (Справка Департамента информационно-аналитического и юридического обеспечения Кабинета Министров Республики Узбекистан № 12-15-67 от 19 сентября 2024 года). Внедрение данного предложения послужило совершенствованию защиты прав и интересов сторон договора аренды;

предложение о возобновлении договора аренды нашло свое отражение в абзаце первом пункта 24 Положения «О порядке сдачи в аренду государственного имущества», утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 660 от 14 декабря 2023 года. (Справка Департамента информационно-аналитического и юридического обеспечения Кабинета Министров Республики Узбекистан № 12-15-67 от 19 сентября 2024 года). Внедрение данного предложения послужило совершенствованию порядка заключения договора аренды;

предложения относительно срока действия договора аренды нашли отражение во втором абзаце пункта 24 Положения «О порядке сдачи в аренду государственного имущества», утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 660 от 14 декабря 2023 года. (Протокол Департамента информационно-аналитического и юридического обеспечения Кабинета Министров Республики Узбекистан № 12-15-67 от 19 сентября 2024 года). Внедрение этих предложений способствовало совершенствованию правового регулирования отношений, связанных с продлением договора аренды.

Апробация результатов исследования. Результаты исследований обсуждались на 5 научно-практических конференциях (на 2 международных и 3 республиканских научно-практических конференциях).

Опубликование результатов исследования. Всего по теме диссертации опубликовано 22 научные работы, в частности 2 монографии, 2 учебника, 13 научных статей (4 в зарубежных изданиях), 5 тезисов.

Структура и объем диссертации. Состав диссертации состоит из введения, четырех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем диссертации составляет 260 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** (аннотации диссертации) обосновывается актуальность и необходимость темы исследования, освещается ее соответствие приоритетным направлениям науки и технологий Республики Узбекистан, изложены степень изученности проблемы, связь темы диссертации с научно-исследовательской работой высшего учебного заведения, в котором выполняется диссертация, также определены цели и задачи, объект и предмет исследования, методы исследования, научная новизна и практическая направленность. Обосновывается достоверность, научно-практическая значимость полученных в ходе исследования результатов, приводятся данные о внедрении результатов исследования в практику, апробации, структуре и объеме диссертации.

В первой главе диссертации **«Общая характеристика гражданско-правового регулирования арендных отношений предприятия»** проанализированы вопросы, связанные с правовыми основами и генезисом регулирования отношений по аренде предприятия, гражданско-правовым регулированием отношений по аренде предприятия в зарубежных странах, а также рассмотрены роль и значение договора в регулировании отношений по аренде предприятия.

В первом параграфе *«Правовые основы и генезис регулирования отношений по аренде предприятия»* на основе анализа литературы освещено историческое развитие правового регулирования отношений по аренде предприятия и раскрыты особенности правового регулирования отношений по аренде предприятия.

Имущественная рента и вытекающие из нее отношения возникли в Древнем Риме в период, когда рабовладельческий строй разрушался и происходил переход к феодализму, их правовые основы нашли свое отражение в Императорской Конституции. В Древнем Риме аренда предприятия не выделялась как отдельный вид аренды, и такие отношения регулировались общими правилами об аренде.

В мусульманском праве всесторонне решены вопросы имущества и собственности, являющихся объектами отношений по аренде имущества. В соответствии с принципами мусульманского права объектом имущественной аренды являлись движимое и недвижимое имущество. В мусульманском праве аренда предприятия не выделялась как отдельный объект, она проявлялась в виде недвижимого имущества и оборудования.

В первые годы Советской власти были установлены ограничения на сделки, связанные с предприятиями. В частности, Постановлением Народного комиссариата торговли и промышленности РСФСР «Об устанавливаемых правовых ограничениях для торговых и торгово-промышленных предприятий» от 20 апреля 1918 года запрещалось продавать и покупать, сдавать в аренду или отдавать в залог, передавать, уступать и переуступать торговые и торгово-промышленные предприятия частично или полностью без

специального разрешения уполномоченного органа для каждого отдельного случая.

Однако ситуация меняется с реализацией новой экономической политики. В результате национализации многие мелкие предприятия остались в руках государства, а многие из них остановились из-за нехватки сырья и рабочей силы. В тяжелых экономических условиях государство не имело возможности помочь таким предприятиям, и это послужило толчком к принятию решения о сдаче в аренду простаивающих предприятий.

В литературе мы можем увидеть проявление следующих особенностей арендных отношений того периода. Во-первых, хотя в качестве объекта аренды выступали предприятия с небольшим количеством рабочих, они составляли почти половину промышленных предприятий, а занятость рабочих на арендованных предприятиях составляла 8,5%. Во-вторых, основными арендаторами были частные лица (в основном бывшие собственники): к началу 1923 года частным лицам принадлежала половина арендованных предприятий. В-третьих, арендная плата первоначально была в натуральной форме и выплачивалась товарами или сырьем, производимыми на данном предприятии.

Несмотря на значительное развитие арендных отношений на начальном этапе, в 1927 году наметилась тенденция к их приостановке.

Для административно-командной системы управления, сложившейся в конце 1920-х годов, аренда стала совершенно чуждым явлением. В 1928-1929 годах были приняты правительственные решения, сначала ограничивающие, а затем и запрещающие сдачу в аренду государственных предприятий. Таким образом, аренда, являвшаяся важным элементом хозяйственной системы, была полностью запрещена.

Ко второй половине 1980-х годов аренда предприятий была возрождена с принятием Постановления Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР». Согласно пункту 1 этого постановления, имущество государственных, кооперативных или других общественных предприятий, объединяющее основные фонды, оборотные средства, другие материальные ценности и финансовые ресурсы, могло участвовать в качестве объекта арендных отношений.

Следующий этап развития арендных отношений начался с принятием 23 ноября 1989 года Основ законодательства СССР и союзных республик об аренде (далее – Основы). Аренда предприятий (объединений) нашла свое отражение в специальном разделе данного документа (статьи 16-25).

Особое место в развитии арендных отношений в нашей республике занял Закон Республики Узбекистан «Об аренде» от 19 ноября 1991 года.

Социально-экономическое развитие нашего общества требует обновления системы законодательства в соответствии с требованиями времени, а развитие арендных отношений также делает необходимым совершенствование законов, регулирующих их.

В этом смысле, на нынешнем этапе постепенного перехода нашей страны к рыночным отношениям, Гражданский кодекс Республики Узбекистан, введенный в действие с 1 марта 1997 года, приобрел особое значение в поднятии правового регулирования арендных отношений на более высокий уровень. В этом кодексе, признанном «Конституцией рынка» и являющемся

основным сводом законов имущественных отношений, нашли свое отражение особые правовые нормы, посвященные регулированию арендных отношений. Теперь в Гражданском кодексе Республики Узбекистан устранен ряд недостатков, имевшихся в предыдущих законах. В частности, в нем нашла свое отражение глава об аренде имущества, состоящая из 6 параграфов, в которых предусмотрены специальные правила об отдельных видах аренды имущества. Аренда предприятия была признана отдельным видом аренды имущества и была закреплена в параграфе 5 под названием «Аренда предприятия», состоящем из 8 статей в главе 34 ГК РУз.

Во втором параграфе этой главы «Гражданско-правовое регулирование отношений по аренде предприятия в зарубежных странах: сравнительно-правовой анализ (на примере Германии и Швейцарии)» проводится сравнительно-правовой анализ правового регулирования отношений по аренде предприятия в законодательстве Германии и Швейцарии.

В диссертации исследователь на основе сравнительного анализа немецкого и швейцарского гражданского законодательства утверждает, что обязанность арендодателя привлекать арендатора в сферу деятельности арендованного предприятия и не конкурировать с ним в этой области в котором осуществляет деятельность предприятие, в ГК РУз не определено. По мнению автора, очень важно закрепить такое обязательство в ГК РУз. Потому что человек, арендующий предприятие, преследует цель получить от него прибыль, а для этого ему необходимо освоить сферу, в которой работает предприятие. Кроме того, арендодатель до сдачи предприятия в аренду был профессионалом в этой области, а когда он сдавал предприятие в аренду, арендатор только вошел бы в эту сферу. При этом, если арендодатель конкурирует с арендатором путем создания другого предприятия в этой сфере, очевидно, что арендатор предприятия может проиграть в этой конкуренции. С целью предотвращения таких негативных ситуаций исследователь предлагает ввести в ГК РУз правило, определяющее обязанность арендодателя вводить арендатора в сферу деятельности арендованного предприятия и не конкурировать с ним именно в сфере деятельности предприятия.

Также исследователь сделал следующие выводы на основе анализа норм, регулирующих аренду предприятия по гражданскому праву Германии и Швейцарии:

во-первых, нормы, регулирующие отношения по аренде предприятия в гражданском законодательстве Германии и Швейцарии, очень близки к нормам, регуливающим отношения по продаже предприятия;

во-вторых, по каждому материальному элементу, входящему в состав предприятия, заключается отдельная сделка, предусматривающая отдельное распоряжение для таких вещей, предусмотренное законодательством;

в-третьих, как продавец, так и арендодатель обязаны ввести покупателя и арендатора в сферу деятельности закрепленного предприятия и не конкурировать с ним в той сфере, в которой действует предприятие;

в-четвертых, после окончания срока аренды все обязательства арендодателя переходят к арендатору.

В третьем параграфе «Роль и значение договора в регулировании отношений по аренде предприятия» автор подробно осветил особенности

договора как правовой основы регулирования отношений по аренде предприятия, роль и значение договора в правовом регулировании отношений по аренде предприятия.

Вторая глава диссертации **«Понятие, форма, порядок заключения и содержание договора аренды предприятия как средства правового регулирования аренды предприятия»** исследует: понятие, существенные условия и особенности договора аренды предприятия, совершенствование формы, порядка заключения и государственной регистрации договора аренды предприятия, вопросы, связанные с правами и обязанностями арендодателя и арендатора по договору аренды предприятия.

Первый параграф *«Понятие, существенные условия и особенности договора аренды предприятия»* проанализированы мнения ученых по исследуемому вопросу. В частности, на основе анализа мнений ученых-исследователей (В.В.Витрянский, М.И.Брагинский, В.Н.Табашников, Х.Рахмонкулов, Р.Ж.Рузиев, С.Бобокулов, Б.М.Шокиров, У.К.Хаджиев, Т.Л.Левшина, И.В.Елисеев), выявлены специфические признаки и особенности договора аренды предприятия, дающие следующее авторское определение договору аренды предприятия: *«По договору аренды предприятия арендодатель обязан предоставить арендодателю за плату во временное владение и пользование все предприятие, функционирующее как имущественный комплекс, или его часть, которая может функционировать самостоятельно, за исключением прав и обязанностей, которые арендодатель не может передать другим лицам»*.

Кроме того, исследователем научно и практически обосновано, что предприятие или его отдельная часть, как предмет договора должно быть действующей или оно должно быть способной функционировать самостоятельно.

Во втором параграфе второй главы *«Совершенствование формы, порядка составления и государственной регистрации договора аренды предприятия»* проанализированы формы, порядок заключения и государственную регистрацию договора аренды предприятия, и исследователь выдвигает предложения по его совершенствованию. На основе анализа мнений ученых-исследователей (В.В.Витрянский, Х.Рахмонкулов, В.Р.Топилдиев, М.Ш.Чориев, И.Ю.Павлова) диссертант подчеркивает, что специфика предприятия заключается в том, что оно может состоять из различных объектов и что сделки с ними также могут подлежать специальной регистрации. В частности, обосновано, что, если передача права использования служебных изобретений, полезных моделей, промышленных образцов не зарегистрирована в Агентстве по интеллектуальной собственности Республики Узбекистан, соответствующая часть договора аренды предприятия может быть признана недействительной (часть 6 статьи 1036, статья 1088 ГК РУз).

Также, в диссертации на основе анализа мнений ученых (И.Б.Закирова, О.М.Козырь, Ш.М.Асынова, И.Ю.Павловой) обосновано, что договор аренды предприятия считается незаключенным, если он не прошел государственную регистрацию. Незаключенный договор не влечет никаких правовых последствий. Следовательно, признание незаключенного договора недействительным нелогично. Эта логика основана на части 3 статьи 580

Гражданского кодекса. Согласно ей, договор аренды предприятия считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В третьем параграфе второй главы *«Права и обязанности арендодателя по договору аренды предприятия»* проанализированы права и обязанности арендодателя предприятия и разработаны научно-практические предложения по их совершенствованию. В ходе исследования на основе анализа мнений ученых (А.А.Иванова, Г.Ф.Шершеневича, С.Б.Бобокулова, И.В.Елисеева, Р.Ж.Рузиева) сделан следующий вывод: «когда арендатор предъявляет требование об устранении недостатков, арендодатель имеет право выбрать одно из определенных действий по устранению недостатков, установленных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 542 ГК РУз. Если арендатор требует досрочного расторжения договора, арендодатель должен либо принять это требование, либо отклонить его и предложить бесплатное устранение недостатков».

В диссертации научно-практически проанализировано, что предмет договора о передаче предприятия не должен представлять совокупность простых предметов, и исследователь выдвигает следующее мнение: «При приобретении предприятия со всеми существующими у него правовыми отношениями, лицо полагает, что предоставленная ему дело будет иметь ту же ценность, что и до ее передачи. Если арендодатель открывает новое предприятие, идентичное предоставленному предприятию, и использует свои старые связи, новое предприятие может взять на себя большую часть клиентов предоставленного предприятия. В этом случае сделка теряет смысл и противоречит интересам контрагента. Таким образом, для эффективного использования предприятия важно ограничить конкуренцию старого владельца предприятия».

В четвертом параграфе второй главы диссертации *«Права и обязанности арендатора по договору аренды предприятия»* подробно проанализированы права и обязанности арендатора с научно-теоретической и практической точек зрения. На основе анализа мнений исследователей (С.Б.Бобокулов, В.В.Витрянский, А.В.Ёрш) выдвигается следующий вывод: «Если говорить о предприятии как об объекте аренды, то его неиспользование может привести к серьезным убыткам арендодателя и даже к потере предприятия. Это связано с тем, что обязательным элементом любого предприятия являются имущественные права и обязанности, связанные с его деятельностью. Именно благодаря этим элементам предприятие существует организационно (например, связи с партнерами и потребителями производимых товаров), то есть имеет возможность нормально функционировать. Неосуществление предпринимательской деятельности на основе арендованного имущественного комплекса может привести к потере юридических и фактических связей, существующих у арендодателя. Потеря имущественных отношений, связанных с деятельностью предприятия, может привести к остановке его деятельности и превращению в обычный имущественный комплекс. Кроме того, неиспользование арендованного предприятия может вызвать негативные последствия и в его материальной структуре. Например, если в аренду берется животноводческий комплекс, то основным имуществом, позволяющим вести хозяйственную деятельность, является определенное количество поголовья скота. Неиспользование арендатором такого комплекса даже в течение

незначительного короткого времени может привести к сокращению поголовья скота, порче кормов, то есть к серьезному нарушению деятельности предприятия. Исходя из вышеизложенного, следует отметить, что арендатор имеет не только право, но и обязанность эксплуатировать переданное ему предприятие. В противном случае предприятие потеряет свою ценность».

В третьей главе диссертации **«Составляющие обязательств, возникающих из договора аренды предприятия»** с научно-теоретической и практической точек зрения проанализированы субъекты, объекты и содержание обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия.

В первом параграфе *«Субъекты обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия»* обосновывается, что в качестве субъектов, которые должны участвовать в вопросе аренды предприятия, рассматриваются субъекты предпринимательства. Исходя из того, что вступление в правовые отношения по аренде предприятия предусматривает коммерческую цель, выдвигается идея о том, что субъектами данного договора также должны быть субъекты предпринимательства, занимающиеся коммерцией.

На основе анализа мнений исследователей (Н.И.Логинова, О.И.Торрес, А.И.Буш, В.В.Витрянский) выдвигается следующий вывод: «Если обычно в других договорах одновременно предполагается осуществление как предпринимательских, так и бытовых целей, то договоры, связанные с арендой предприятия, в основном сосредотачивают в себе коммерческий характер договора и именно по этому особому признаку отличаются от других видов аренды. Использование предприятия только в рамках коммерческой деятельности можно рассматривать как его особый признак. Из вышеизложенного очевидно, что арендатор предприятия, независимо от того, является ли он физическим или юридическим лицом, должен иметь возможность, право заниматься предпринимательской деятельностью, что и определяет цель договора. Кроме того, в рамках договора аренды предприятия следует отметить, что разрешение, дающее право на предпринимательскую деятельность физическому или юридическому лицу, дает ему не цель участвовать в договоре аренды в качестве субъекта, а наоборот, дает право использовать арендованное предприятие и все его свойства, и, если необходимо, следует отметить, что это должно быть отражено в пунктах договора как одна из целей договора».

В диссертации, исходя из того, что договор аренды предприятия имеет двусторонний характер, подчеркивается необходимость разработки конкретного критерия требований к сторонам договора. Если обоснован тот факт, что в первые годы независимости аренда предприятия в основном подразумевала только государственную собственность, то сегодня статус субъектов хозяйствования при вступлении в эти правоотношения не раскрывается, что создает спорную дискуссию. По этой причине необходимо определить сферу хозяйствования при классификации субъектов договора аренды. То есть важно при заключении договора аренды предприятия определить правовой статус юридических и физических лиц как субъекта хозяйствования.

Разрешение, дающее право ведения предпринимательской деятельности физическому или юридическому лицу в рамках договора аренды предприятия,

научно, теоретически и практически обосновано тем, что оно дает право пользования арендованным предприятием и всем принадлежащим ему имуществом, а не участвовать в договоре аренды в качестве субъекта.

Во втором параграфе *«Объекты обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия»* подробно проанализированы с научно-теоретической точки зрения объекты обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия.

На основе анализа мнений ученых-исследователей (Ю.В.Черникова, Ю.В.Арсентьева, А.А.Судаков, Н.Д.Егоров, С.С.Алексеев, В.Н.Шрётер, В.В.Розенберг) выдвигается следующий вывод: «Под предприятием следует понимать имущественный комплекс, который сформировался в процессе осуществления определенного вида предпринимательской деятельности и включает в себя все материальные и нематериальные элементы, необходимые для деятельности предприятия».

По мнению автора, в случае временного владения и передачи предприятия недостаточно передать отдельные материальные ценности, необходимо передать права и обязанности, связанные с идеей предприятия. Кроме того, в большинстве случаев при передаче предприятия арендодатель лишается возможности исполнить свои обязательства перед кредиторами. Следовательно, исполнение этих обязательств должно быть возложено на арендатора предприятия.

В третьем параграфе *«Содержание обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия»* научно-теоретически и практически проанализировано содержание обязательств, возникающих на основании договора аренды предприятия. На основе анализа мнений ученых-исследователей (О.С.Иоффе, А.В.Власова, В.К.Толстой, А.А.Иванов, В.В.Витрянский, М.И.Брагинский, В.В.Розенберг) выдвигается следующий вывод: «Следовательно, по договору аренды предприятия суть состоит в переходе составляющих его элементов от одного лица к другому. Каждая часть имущественного комплекса должна быть передана арендатору в соответствии с правилами передачи, применяемыми к ней. Таким образом, арендодатель должен передать арендатору право собственности на недвижимое имущество; передать или предоставить арендатору документы, подтверждающие право собственности на движимые вещи; передать сведения, составляющие производственную тайну (ноу-хау); предоставить арендатору реальную возможность использовать изобретения и полезные модели; передать использование товарных знаков (что означает регистрацию соответствующих лицензионных договоров) и др.».

В четвертой главе диссертации **«Порядок расторжения договора аренды предприятия, ответственность за нарушение обязательств по договору и вопросы его совершенствования»** с научно-практической точки зрения исследованы вопросы расторжения договора аренды предприятия на общих основаниях, последствия расторжения договора аренды предприятия, ответственность за нарушение обязательств по договору аренды предприятия и вопросы его совершенствования.

В первом параграфе *«Расторжение договора аренды предприятия на общих основаниях»* отмечается, что использование арендованного предприятия

следует рассматривать не только как право, но и как обязанность арендатора. Неиспользование предприятия может оказать существенное влияние на его имущественный состав. Приостановка работы предприятия должна быть временной, что должно позволить предпринимателю восстановить и возобновить работы, проводимые на базе предприятия. В процессе расторжения договора аренды на общих основаниях не должны оставаться без внимания такие вопросы, как порядок использования предприятия, ремонтные работы, если они проводились, вопрос арендной платы при приостановке деятельности предприятия, а также последствия, возникающие в случае, если арендатор предприятия просто переезжает, не передав предприятие в установленном законом порядке досрочно, и другие.

Анализируя вопрос о расторжении договора аренды предприятия на общих основаниях, диссертант делает следующие выводы:

Во-первых, исходя из важной особенности арендной платы в договоре аренды предприятия обязательно должны быть указаны площадь земельного участка, входящего в состав предприятия, точные границы территории предприятия, а также перечень объектов, входящих в состав переданного для использования предприятия, а также фактические данные, связанные с тем, в каких случаях расторжение договора аренды предприятия на общих основаниях принимается во внимание.

Во-вторых, заявив, что для расторжения договора аренды предприятия на общих основаниях, прежде всего, должен быть заключен, необходимо предусмотреть, что договор аренды предприятия непосредственно связан с правами и обязанностями сторон, а также, что данный договор должен быть обязательно зарегистрирован в государственных органах.

В-третьих, необходимо ввести обязательное предварительное уведомление сторон о намерении расторгнуть договор аренды предприятия на общих основаниях. При этом до расторжения договора аренды в суде арендатору должны быть направлены два документа: письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательства по уплате невыплаченных арендных платежей и предложение о расторжении договора. Наличие документов, подтверждающих обмен вышеуказанными двумя документами между сторонами, должно служить основанием для обращения одной из сторон с просьбой о расторжении договора аренды предприятия на общих основаниях по инициативе одной из сторон.

В-четвертых, дополнительно необходимо четко определить границы понятия значительного ухудшения имущества предприятия. Кроме того, профессиональные производственные характеристики арендованного предприятия, а также изменение качества составных частей предприятия должны быть четко отражены в договоре в качестве оснований для расторжения договора аренды.

Во втором параграфе *«Последствия расторжения договора аренды предприятия»* отмечается, что на сегодняшний день последствия расторжения договора аренды предприятия имеют свои особенности, отличающие их от последствий расторжения других видов аренды имущества. Основной причиной этого является предприятие как действующий имущественный комплекс, являющийся предметом договора. Основой договора аренды

предприятия является предприятие, поэтому для такого договора предусмотрено специальное регулирование. Предприятие как вид имущества имеет сложный характер, состоящий из реальных и обязательных элементов. Данный договор аренды отличается от других видов договоров тем, что предприятие имеет комплексный характер.

По мнению автора, до передачи возвращенного предприятия арендодателю кредиторы по обязательствам, входящим в состав предприятия, должны быть уведомлены арендатором о возврате предприятия арендодателю. Арендатор, если договором не предусмотрен иной порядок, обязан принять меры по подготовке предприятия к передаче арендодателю, включая составление и предоставление акта приема-передачи для подписания.

Вместе с тем, в статью 586 ГК РФ, регулиющую последствия расторжения договора аренды предприятия, необходимо внести изменения и дополнения, четко регулирующие правовые последствия в случае расторжения договора аренды предприятия. В диссертации на основе анализа мнений ученых делается следующий вывод: «В случае расторжения договора аренды предприятия, арендованный имущественный комплекс в действующем состоянии должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьями 579 и 581 настоящего Кодекса».

В третьем параграфе «*Ответственность за нарушение обязательств по договору аренды предприятия и его совершенствование*» отмечается, что в договоре аренды предприятия арендодатель идет на риск, передавая предприятие в действующем состоянии другому лицу, в вопросе исполнения или неисполнения арендатором обязательств, предусмотренных договором. Но при получении предприятия существует риск (опасность) того, будет ли предприятие находиться в рабочем состоянии или нет. На вопрос об ответственности за нарушение обязательств по договору аренды предприятия могут оказывать непосредственное влияние износ структурных частей (оборудования) предприятия, стремительное развитие современной техники, текущее финансовое состояние арендатора и другие аспекты.

По мнению диссертанта, обязательства по договору аренды предприятия в основном заключаются в том, чтобы структурные части предприятия работали в исправном, отвечающем требованиям состоянии, чтобы при расторжении или изменении договора структурные части предприятия передавались на условиях, согласованных сторонами в договоре, и чтобы в случае выявления ущерба или случаев ответственности за неисполнение обязательств, которые должны были быть исполнены по договору, были усовершенствованы механизмы взыскания с ответчика ущерба, нанесенного посредством обязательств, прописанных в данном договоре, в надлежащем порядке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе комплексного исследования правового регулирования отношений по аренде предприятия и анализа практики применения права в этой области были сделаны следующие концептуальные выводы и разработаны научно-практические предложения и рекомендации по дальнейшему совершенствованию соответствующего законодательства и правоприменительной практики:

I. Научно-теоретические выводы:

1.1. Целесообразно включить в Гражданский кодекс РФ положение, предусматривающее, что арендодатель обязан ввести арендатора в сферу деятельности арендованного предприятия и не конкурировать с ним в сфере деятельности арендованного предприятия.

1.2. Эти законы, не лишённые недостатков, в совокупности с законами «первого поколения», принятыми в первые годы независимости, составляют правовую основу для широкого внедрения и развития арендных отношений на практике с учётом специфических условий перехода Узбекистана к рыночной экономике.

1.3. При аренде предприятия обязанность арендодателя не ограничивается передачей имущества в форме, указанной в договоре аренды. Арендодатель также обязан ознакомить арендатора со сферой деятельности арендованного предприятия.

1.4. По истечении срока договора аренды арендатор обязан предпринять все необходимые действия по возврату имущественного комплекса арендодателю. В этом случае к арендодателю вместе с имуществом переходят все требования и долги, существовавшие на момент передачи предприятия. В то же время арендатор теперь будет обязан познакомить арендодателя со сферой деятельности, которая существенно изменилась и развилась за период аренды.

1.5. Нормы, регулирующие отношения, связанные с арендой предприятия, в немецком и швейцарском гражданском праве весьма близки нормам, регулирующим отношения, связанные с продажей предприятия, что мы видим из следующего:

во-первых, в отношении каждого материального элемента, входящего в состав предприятия, должен быть заключён договор, предусматривающий раздельное распоряжение такими элементами в порядке, установленном законодательством;

во-вторых, как продавец, так и арендодатель обязаны ввести покупателя и арендатора в сферу деятельности передаваемого предприятия и не конкурировать с ними в сфере деятельности предприятия;

в-третьих, по истечении срока аренды все обязательства арендодателя переходят к арендатору.

1.6. Отношения, возникающие из аренды имущества, устанавливаются между строго определёнными лицами. Поэтому содержание правоотношений между ними определяется волей сторон. Формирование отношений по аренде (выкупу) имущества таким образом во многом отвечает потребностям развития экономики, основанной на рыночных отношениях. Поэтому правоотношения, возникающие из аренды имущества, также можно отнести к категории договорно-правовых отношений, возникающих на основе договора.

1.7. В договоре аренды должно быть чётко определено содержание арендуемого имущества. Изучение практики показывает, что во многих случаях состав сдаваемого в аренду имущества чётко не указан. В результате при использовании имущества возникают трудности с возвратом имущества после истечения срока договора.

1.8. Точное определение условий договора аренды имущества, являющегося основой возникновения правоотношений аренды имущества, соответствующих действующему законодательству, юридически защищающих интересы сторон и выражающих законную цель, способствует совершенствованию договора и обеспечивает его надлежащее исполнение.

1.9. Разработано авторское определение понятия договора аренды предприятия с учетом современных социально-экономических изменений: «Договор аренды предприятия — договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование целое предприятие, функционирующее как имущественный комплекс, или его часть, способную функционировать самостоятельно».

1.10. По содержанию договора аренды предприятия его элементы можно разделить на следующие три группы:

первый элемент условия передачи объектов: земельных участков, зданий, сооружений, оборудования, других объектов, входящих в состав основных фондов предприятия, а также оборотных средств, принадлежащих арендодателю на праве собственности или оперативного управления (запасы сырья, топлива, материалов и т.п.);

вторым элементом являются условия передачи имущественных прав и долгов, принадлежащих арендованному предприятию;

третий элемент включает условия, определяющие порядок перехода конкретного вида имущественных прав — комплекса абсолютных прав.

1.11. Предметом договора аренды предприятия может быть все предприятие в виде действующего имущественного комплекса или его часть, которая может функционировать независимо от других частей. Часть предприятия, которая не может функционировать самостоятельно, не может быть предметом договора аренды предприятия, но может быть предметом других договоров (например, договора аренды недвижимого имущества, договора аренды здания или сооружения).

1.12. По договору аренды предприятия арендодатель обязан предоставить арендатору следующее:

— организация зданий, сооружений и иных объектов, входящих в состав предприятия, которые относятся к основным средствам лизинговой организации;

— право владения и пользования основными средствами, принадлежащими другим лицам, должно осуществляться с учетом запретов и ограничений, установленных законодательством;

— должен состоять из требований и долгов, связанных с деятельностью предприятия.

1.13. На современном этапе важно использовать единый метод разграничения имущества-предприятия (объекта прав) с целью полного раскрытия в правовых нормах перечня обязательных и необязательных элементов структуры арендного предприятия. Национальное законодательство страны должно определять дальнейшую судьбу материальных элементов, которые существуют или могут возникнуть на арендованном предприятии.

II. Предложения и рекомендации, связанные с совершенствованием законодательства Республики Узбекистан:

2.1. Целесообразно включить в статью 537 Гражданского кодекса Республики Узбекистан часть третью «Объекты аренды имущества» следующего содержания: «Договор аренды должен содержать сведения, позволяющие арендатору однозначно идентифицировать имущество, которое передается арендатору в качестве объекта аренды. Если условия договора не содержат такой информации, то стороны не достигли соглашения и соответствующий договор не считается заключенным.

2.2. Часть 1 статьи 579 Гражданского кодекса Республики Узбекистан целесообразно изложить в следующей редакции: «По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование все действующее как имущественный комплекс предприятие или его часть, способную функционировать самостоятельно, за исключением прав и обязанностей, которые арендодатель не может передать другим лицам».

2.3. Целесообразно изложить часть 2 статьи 579 Гражданского кодекса Республики Узбекистан в следующей редакции: «Арендодатель обязан письменно предупредить своих кредиторов о переводе своих долгов на арендатора. Если кредиторы не согласны с этим, они вправе потребовать от арендодателя аннулирования или досрочного исполнения соответствующих обязательств и возмещения причиненного в результате этого ущерба в течение трех месяцев со дня получения предупреждения». Уведомление должно быть вручено кредитору лично или отправлено по почте с условием доставки. В уведомлении должны быть указаны реквизиты обеих сторон и срок, на который передается предприятие. Если ни одно из этих требований не будет заявлено в течение этого срока, кредитор считается давшим согласие на перевод соответствующего долга арендатору.

2.4. Статью 579 Гражданского кодекса Республики Узбекистан дополнить частью 6 следующего содержания: «После передачи арендованного предприятия арендатору арендодатель обязан ознакомить арендатора с районом деятельности арендованного предприятия и предоставить ему возможность осуществлять деятельность предприятия».

2.5. Целесообразно дополнить статью 579 Гражданского кодекса Республики Узбекистан частью 7 следующего содержания: «Если иное не предусмотрено законом или договором, арендатор обязан обеспечить эксплуатацию переданного предприятия с момента его принятия».

2.6. Целесообразно дополнить часть 1 статьи 581 Гражданского кодекса Республики Узбекистан следующим положением: «В передаточном акте должны быть указаны состав предприятия, сведения о выявленных недостатках передаваемого имущества, а также перечень имущества, утрата которого влечет прекращение обязательства по передаче». «К передаточному акту должен быть приложен документ, подтверждающий уведомление кредиторов о сдаче предприятия в аренду».

2.7. Целесообразно включить в Гражданский кодекс Республики Узбекистан статью 581¹ «Ограничения прав арендодателя по договору аренды предприятия» и изложить ее в следующей редакции: «Договором аренды

предприятия на арендодателя может быть возложена обязанность не создавать на согласованной сторонами территории на весь срок аренды предприятия, аналогичного арендованному».

2.8. Статья 583 части 1 Гражданского кодекса Республики Узбекистан целесообразно изложить в следующей редакции: «Если иное не предусмотрено законом или договором, арендатор вправе продавать, обменивать, сдавать во временное пользование или займы, субаренду сырье, топливо, продукцию и другие материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам в отношении такого имущества при условии, что при этом не уменьшается стоимость предприятия и не нарушаются иные условия договора аренды».

2.9. Целесообразно внести в статью 586 Гражданского кодекса Республики Узбекистан следующие изменения: «При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю в работоспособном состоянии с соблюдением правил, предусмотренных статьями 579 и 581 настоящего Кодекса».

2.10. Кабинет Министров Республики Узбекистан на 2023 год целесообразно внести изменения в пункт 17 Положения «О порядке предоставления в аренду государственного имущества», утвержденного постановлением от 14 декабря № 660, в следующей редакции:

«Государственное имущество предоставляется в аренду арендодателем в следующем порядке:

посредством электронных интернет-аукционов, проводимых на торговой площадке;

в случаях, когда актами Президента Республики Узбекистан и постановлениями Кабинета Министров предусмотрена сдача государственного имущества в аренду физическому или юридическому лицу (на основании договора, заключенного между арендодателем и арендатором);

на основании иных процедур, установленных законом».

III. Предложения и рекомендации, связанные с совершенствованием практики применения законодательства, регулирующего отношения по аренде предприятия:

3.1. Сложная структурная структура сдаваемого в аренду имущественного комплекса определяет основные особенности настоящего договора. В частности, к составным частям предприятия относятся сделки, направленные на передачу отдельных его элементов. При передаче всего предприятия в собственность и пользование стороны обязаны передать каждый элемент предприятия в соответствии с применимыми к ним правилами.

3.2. Важными условиями договора аренды предприятия является цена договора. Если в договоре отсутствует письменное соглашение сторон относительно арендной платы, договор аренды предприятия считается незаключенным. Данное правило установлено в отношении договора аренды здания или сооружения (статья 577 Гражданского кодекса Республики Узбекистан), а также распространяется на договор аренды предприятия.

Поскольку пункт 5 главы 34 Гражданского кодекса не предусматривает иного порядка.

3.3. Закон устанавливает особые требования к форме договора аренды предприятия. В соответствии со статьей 580 Гражданского кодекса договор аренды предприятия заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, который подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Следовательно, положения части 4 статьи 366 Гражданского кодекса, устанавливающие, что договоры могут заключаться путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной связи или иных средств связи, позволяющих достоверно определить, что документ исходит от стороны договора, к договору аренды предприятия не применяются.

3.4. При расторжении договора аренды предприятия по общим основаниям необходимо законодательно урегулировать убытки, понесенные арендодателем за время аренды предприятия, убытки, причиненные арендодателем арендатору за период аренды предприятия, размер денежных средств, израсходованных на закрепление предмета аренды, упущенную выгоду — разницу между общей суммой арендных платежей по договору аренды предприятия и суммой денежных средств, уплаченных арендодателем за предмет аренды и т.д.

3.5. Часть 3 статьи 551 Гражданского кодекса Республики Узбекистан не предусматривает возможности получения ответа на требование о расторжении договора, а предусматривает возможность исполнения неисполненных или ненадлежащим образом исполненных арендатором обязательств (устранения нарушения договора). С другой стороны, если в уведомлении не содержится требования о расторжении договора, для предъявления иска к нему в соответствии с частью 2 статьи 384 Гражданского кодекса Республики Узбекистан арендодатель, помимо уведомления, должен также направить арендатору предложение о расторжении договора.

3.6. При заключении договора аренды предприятия письменное уведомление о необходимости исполнения обязательств не может содержать требование о расторжении (изменении) договора. В этом случае до обращения в суд арендодатель также обязан направить арендатору предложение о расторжении договора в соответствии с частью 2 статьи 384 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

3.7. При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон заявление о расторжении (изменении) договора должно быть подано в суд в досудебном порядке разрешения споров (часть 2 статьи 384 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

3.8. До передачи возвращаемого предприятия арендодателю кредиторы по обязательствам, включенным в предприятие, должны быть уведомлены арендатором о возврате предприятия арендодателю. Арендатор, если иное не предусмотрено договором, обязан принять меры по подготовке предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление для подписания передаточного акта.

3.9. В целях обеспечения четкого определения прав и обязанностей сторон при совершенствовании законодательства, регулирующего порядок расторжения договора аренды предприятия, сторонам следует произвести

окончательные расчеты и исполнить все финансовые обязательства по договору, урегулировав все споры, которые могут возникнуть по возврату имущества и договору аренды.

3.10. Ответственность за нарушение обязательств по договору аренды предприятия может быть наложена в виде расторжения договора аренды и выселения арендатора из помещения. В случае расторжения договора все действия арендатора, не соответствующие условиям договора, могут быть признаны недействительными, что также приведет к дополнительным убыткам для арендатора.

3.11. Гражданское законодательство определяет особенности исполнения этой обязанности по договору аренды зданий и сооружений, в том числе предприятий, а также применение акта приема-передачи имущества в указанных арендных отношениях. Наличие акта приема-передачи имущества может свидетельствовать о фактических условиях использования арендованного помещения.

**ONE-TIME SCIENTIFIC COUNCIL DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01
ON AWARDING SCIENTIFIC DEGREES AT THE UNIVERSITY OF
PUBLIC SAFETY OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN**

**UNIVERSITY OF PUBLIC SAFETY OF
THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN**

NURIDULLAEV ASLIDDIN AKHROROVICH

**IMPROVING CIVIL LAW REGULATION OF ENTERPRISE RENTAL
RELATIONS**

12.00.03 – Civil law. Business law. Family law. Private international law

**ABSTRACT OF THE DISSERTATION
of Doctor of Science in Law (DSc)**

Tashkent – 2025

The theme of the dissertation of Doctor of Science (DSc) was registered at the Higher Attestation Commission under the Ministry of Higher Education, Science and Innovation of the Republic of Uzbekistan under number B2024.3.DSc/Yu334.

The doctoral dissertation was prepared at the University of Public Safety of the Republic of Uzbekistan.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian, English) on the scientific council website (www.mgjxu.uz) and on the website "ZiyoNet" information and educational portal (www.ziynet.uz).

Scientific consultant: Choriyev Murod Shokirzhonovich
Doctor of Sciences in Law, professor

Official opponents: Usmanova Muborak Akmaljanovna
Doctor of Sciences in Law, professor

Borotov Mirodiljon Khomudjonovich
Doctor of Sciences in Law, professor

Kuldashev Nuriddin Abduganiyevich
Doctor of Sciences in Law, professor

Leading organization: Tashkent State University of Law

The defense will take place on «8» april 2025 at 14³⁰ at the meeting of the One-Time Scientific Council DSc.32/30.12.2020.Yu.74.01 on Awarding Scientific Degrees at University of Public Safety of the Republic of Uzbekistan (Address: 100211, Tashkent region, Zangiota district, Chorsu Fortress. Tel.: (99871)230-32-71, fax (99871) 230-32-80, e-mail: mgjxu@mail.uz).

The dissertation can be reviewed at the Information resource center at University of public safety of the Republic of Uzbekistan (registered under the number 3110). Address: 100211, Tashkent region, Zangiota district, Chorsu Fortress. Tel.: (99871)230-32-71.

The abstract of the dissertation was distributed on « 26 » march, 2025.
(Registry record № 4 dated « 26 » march, 2025.)



M.Kh. Rustambaev
Chairman of the One-Time Scientific Council on Awarding Scientific Degrees, Doctor of Science in Law, Professor

N.I. Khayriev
Scientific Secretary of the One-Time Scientific Council on Awarding Scientific Degrees, Doctor of Science in Law, Professor

B.B. Samarkhodjaev
Chairman of the Scientific Seminar under One-Time Scientific Council on Awarding Scientific Degrees, Doctor of Science in Law, Professor

INTRODUCTION (abstract of the DSc dissertation)

The aim of the research work is to develop scientific and theoretical conclusions about the concept and specifics of enterprise lease, the conclusion and implementation of an enterprise lease agreement and solving problems in the legal regulation of enterprise lease relations and enriching the theory of civil law, as well as proposals aimed at improving legislation.

The object of the research is social relations related to the lease of an enterprise in the conditions of modern market relations, the application of an enterprise lease agreement in business turnover.

The scientific novelty of the research is as follows:

to clarify the legal foundations and genesis of the regulation of enterprise lease relations;

to conduct a comparative legal analysis of the civil legal regulation of enterprise lease relations in foreign countries;

to determine the role and significance of the contract in regulating enterprise lease relations;

to reveal the concept, important conditions and specific features of an enterprise lease agreement;

to develop scientifically based proposals and recommendations on improving the form, procedure for drawing up and state registration of an enterprise lease agreement;

to clarify the rights and obligations of the lessor under an enterprise lease agreement;

to clarify the rights and obligations of the lessee under an enterprise lease agreement;

to study the subjects of obligations arising under an enterprise lease agreement;

to conduct a scientific analysis of the objects of obligations arising under an enterprise lease agreement;

to conduct a scientific and practical analysis of the content of obligations arising under an enterprise lease agreement;

to study the relations related to the termination of the enterprise lease agreement on general grounds and develop proposals;

to study the consequences of the termination of the enterprise lease agreement and make recommendations on enriching our national legislation;

to formulate recommendations on liability for violation of obligations under the enterprise lease agreement and its improvement.

Implementation of the research results. According to the results of a study on improving the civil law regulation of the company's lease relations:

proposals and conceptual ideas on “contractual and legal regulation of enterprise lease relations” were reflected in the textbook “Contract Law” (Chapter III, § 7. Types of Property Lease) prepared for students of the specialty “Legal Provision of Public Safety” (Order of the Ministry of Justice of the Republic of Uzbekistan No. 302 dated September 9, 2022, permission to publish educational literature No. 302-1071). As a result, it served the formation and development of knowledge,

training and skills of students, cadets, trainees, graduate students, teachers, as well as practitioners of civil law studying in this specialty;

during the lease, the tenant's proposals regarding ownership relations related to the construction of buildings and housing on the leased land plot were used to amend Article 9 of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Lease" No. 427-XII dated November 19, 1991, and Part Three of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Amendments and Addenda to Certain Legislative Acts of the Republic of Uzbekistan Aiming at Further Strengthening the Social Protection of Citizens" No. O'RQ-922 dated March 18, 2024. (Act of the Committee on Industry, Construction and Trade of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan No. 04/7-10-79 dated July 24, 2024). The introduction of this proposal served to clearly regulate the legal status of the buildings and structures built on the leased land plot by the tenant upon termination of the lease agreement;

proposals on amending the terms of a lease agreement, its cancellation and termination were used to amend Article 13, Part 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Lease" No. 427-XII dated November 19, 1991, as amended by Article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Amendments and Addenda to Certain Legislative Acts of the Republic of Uzbekistan Aimed at Further Strengthening the Social Protection of Citizens" No. O'RQ-922 dated March 18, 2024. (Act of the Committee on Industry, Construction and Trade of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan No. 04/7-10-79 dated July 24, 2024). The introduction of this proposal served to improve the legal regulation of amending the terms of a lease agreement, its cancellation and termination;

proposals to amend the terms of the lease agreement due to the tenant's incapacity and the crime committed were used to amend Article 13, Part 3 of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Lease" No. 427-XII dated November 19, 1991, with Article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan "On Amendments and Addenda to Certain Legislative Acts of the Republic of Uzbekistan Aimed at Further Strengthening the Social Protection of Citizens" No. O'RQ-922 dated March 18, 2024. (Act of the Committee on Industry, Construction and Trade of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan No. 04/7-10-79 dated July 24, 2024). The introduction of this proposal served to improve the clear legal regulation of relations related to the termination of the lease agreement;

proposals on the rules for leasing state property are reflected in paragraph 23 of the Regulation "On the procedure for leasing state property", approved by Resolution No. 660 of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated December 14, 2023. (Act of the Department of Information, Analytical and Legal Support of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated September 19, 2024 No. 12-15-67). The introduction of this proposal served to improve the protection of the rights and interests of the parties to the lease agreement;

the proposal to renew the lease agreement is reflected in paragraph 1 of paragraph 24 of the Regulation "On the procedure for leasing State property", approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan No. 660 dated December 14, 2023. (Reference of the Department of Information, Analytical and Legal Support of the Cabinet of Ministers of the Republic of

Uzbekistan No. 12-15-67 dated September 19, 2024). The implementation of this proposal served to improve the procedure for concluding a lease agreement.

proposals regarding the term of the lease agreement are reflected in the second paragraph of paragraph 24 of the Regulation "On the procedure for leasing State property", approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan No. 660 dated December 14, 2023. (Protocol of the Department of Information, Analytical and Legal Support of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan No. 12-15-67 dated September 19, 2024). The implementation of these proposals contributed to the improvement of the legal regulation of relations related to the renewal of the lease agreement.

The structure and scope of the research. The dissertation work consists of an introduction, four chapters, a conclusion, a list of references and appendices. The volume of the dissertation is 260 pages.

E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo'lim (I часть; I part)

1. Nuridullayev A.A. The concept and features of the enterprise lease agreement // Galaxy international interdisciplinary research journal. – 2022. – Vol.10, Iss.4. – P. 246-250. (12.00.00; (23) SJIF 2022: 7.718)
2. Nuridullayev A.A. Obligated parties in the enterprise lease agreement // Excellencia International Multi-disciplinary journal of Education. – 2024. – Vol.02, Iss.10. – P. 696-700. (12.00.00; (23) SJIF 2024: 5.444)
3. Nuridullayev A.A. Obligation of the enterprise tenant to accept the enterprise // Best journal of innovation in science, Research and Development. – 2024. – Vol.3, Iss.10. – P. 218-221. (12.00.00; (23) SJIF 2024: 6.952)
4. Nuridullayev A.A. Signs and important terms of the enterprise lease agreement // Multidisciplinary and Multidimensional Journal. – 2024. – Vol.3, No.10. – P. 46-53. (12.00.00; Impact Factor 9.1)
5. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasi: muhim shart va xususiyatlari // “Huquq va burch” jurnali. – 2022-yil. 3-son. – 19-22-b. (12.00.00; №2)
6. Nuridullayev A.A. Ijara shartnomasining huquqiy belgilari va o'ziga xosliklari // “Odillik me'zoni” jurnali. – 2022-yil. 5-son. – 30-32-b. (12.00.00; №21)
7. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasining muhim shartlari // “Huquq va burch” jurnali. – T.: 2023-yil. 8-son. – 42-45-b. (12.00.00; №2)
8. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishning huquqiy asoslari va genezisi // “Odillik me'zoni” jurnali. – 2024-yil. 8-son. – 23-25-b. (12.00.00; №21)
9. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasi asosida vujudga keladigan majburiyat subyektlari // “Odil sudlov” huquqiy, ilmiy-amaliy elektron jurnali. – 2024-yil. 9-son. – 20-25-b. (12.00.00; №3)
10. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berishning tartibga solinishi: Germaniya va Shveysariya davlatlari misolida // “Huquq va burch” jurnali. – 2024-yil. 10-son. – 26-31-b. (12.00.00; №2)
11. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga beruvchining korxonani topshirish majburiyatining o'ziga xos xususiyatlari // “Ta'lim va rivojlantirish tahlili” elektron ilmiy jurnali. – 2024. – Jild: 04. Nashr: 10. – 342-348-b. (12.00.00; (23) SJIF 2024: 7.792)
12. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini tartibga solishda shartnomaning tutgan o'rni va ahamiyati // “Jamoat xavfsizligi” ilmiy-amaliy jurnali. – T.: 2024-yil. O'R JXU. Maxsus son. – 194-198-b. (12.00.00; OAKning 2021-yil 30-sentabrdagi 306/4-son qarori)
13. Nuridullayev A.A. Ijaraga oluvchining korxonani qabul qilish va undan tegishli tartibda foydalanish majburiyati // O'zbekiston Respublikasi IIV Akademiyasining axborotnomasi. – 2024-yil. 4-son (63). – 36-39-b. (12.00.00; OAKning 2013-yil 30-dekabrdagi 201/3-son qarori)

II bo‘lim (II часть; II part)

14. Nuridullayev A.A. Shartnoma huquqi // Darslik. O‘zbekiston Respublikasi JXU. 2022. 631 bet. – 108-158-b.

15. Nuridullayev A.A. Fuqarolik va oila huquqi. 2-qism // Darslik. O‘zbekiston Respublikasi JXU. 2024. 623 bet. – 193-205-b.

16. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik - huquqiy tartibga solish // Monografiya. O‘zbekiston Respublikasi JXU 2024. – 178 b.

17. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasiga asosan vujudga keladigan majburiyatlar va ularni buzganlik uchun javobgarlik // Monografiya. O‘zbekiston Respublikasi JXU. 2024. – 186-b.

18. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasi tushunchasi va uning o‘ziga xos xususiyatlari // O‘zbekiston Respublikasi Prokuratura Akademiyasi “O‘zbekiston Respublikasi Prokuraturasi kecha, bugun va ertaga” nomli O‘zbekiston Respublikasi Prokuraturasining 30 yilligiga bag‘ishlangan xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya to‘plami. 2022-yil. – 290-294-b.

19. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha ijaraga oluvchining korxonani qabul qilish majburiyati // “O‘zbekistonda fuqarolik qonunchiligining rivojlanish genezisi va istiqbollari” mavzusidagi xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya materiallari to‘plami. –T.: TDYU. 11.09.2024-yil. – 304-307-b.

20. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasini davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishini takomillashtirish // “Fuqarolik huquqiy fanlarni rivojlantirish tendensiyalari va fuqarolik qonunchiligini takomillashtirish istiqbollari” mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya. JXU. 2022-yil. – 234-238-b.

21. Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish shartnomasi bo‘yicha ijaraga beruvchining korxonani topshirish majburiyatini o‘ziga xos xususiyatlari // Umrdoş, fikrdoş huquqshunos olimlar – Ikrom Zokirov va Mamlakat Vosiqova o‘qishlari respublika ilmiy konferensiyasi. Ilmiy to‘plam. –T.: O‘RFA Davlat va huquq instituti. 2024-yil. – 294-302-b.

22. Nuridullayev A.A. Ijaraga beruvchining ijaraga berilgan korxonani topshirish majburiyati // “Yangi hayot uchun, yangi O‘zbekiston uchun!” mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya to‘plami. O‘zbekiston Respublikasi HMQA. 2024-yil. – 78-82-b.

Avtoreferatning o‘zbek, rus va ingliz tilidagi nusxalari O‘zbekiston Respublikasi
Jamoat xavfsizligi universitetining «Jamoat xavfsizligi» ilmiy-amaliy jurnali
tahririyatidan tahrirdan o‘tkazildi.

Bosishga ruxsat etildi: 25.03.2025 y.

Bichimi: 60x84 1/8. «Times New Roman» garniturada raqamli bosma usulida bosildi.
Shartli bosma tabog‘i 3,6. Adadi: 100.

O‘zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universiteti bosmaxonasida chop
etilgan. Bosmaxona manzili: 100211, Toshkent viloyati Zangiota tumani,
Chorsu qo‘rg‘oni. Buyurtma: № 177. 25.03.2025 y.