



THE SOME SCIENTIFIC AND THEORETICAL JUDGMENTS ON IMPROVING THE CONTRACTUAL LEGAL REGULATION OF RENTAL RELATIONS

R.Dj. Ruziev

Doctor of Law, Professor of the Department of Civil Law Sciences
University of Public Safety of the Republic of Uzbekistan

Sh.T. Bahranov

Doctor of philosophy of historical sciences (PhD), Teacher of the
Department of Military Education University of Public Safety of the
Republic of Uzbekistan

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14981576>

ARTICLE INFO

Received: 25th February 2025

Accepted: 27th February 2025

Online: 28th February 2025

KEYWORDS

Civil contracts; lease agreement; content and form of the lease agreement; term and rent of the lease agreement; rights and obligations of the parties to the lease agreement; termination and modification of the lease agreement.

ABSTRACT

The article discusses the concept of a lease agreement and its difference from other civil contracts in content and form, conditions of validity, content, as well as termination and modification of this type of agreement.

НЕКОТОРЫЕ НАУЧНО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ СУЖДЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДОГОВОРНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Р.Дж.Рузиев

Д.ю.н., профессор кафедры “Гражданско-правовые науки” университета Общественной безопасности Республики Узбекистан

Ш.Т.Бахранов

Д.ф.и.н. (PhD), преподаватель кафедры “Воинского воспитания” университета Общественной безопасности Республики Узбекистан

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14981576>

ARTICLE INFO

Received: 24th February 2025

Accepted: 27th February 2025

Online: 28th February 2025

KEYWORDS

Гражданско-правовой договор; договор имущественного найма (аренды); содержание и форма договора аренды; срок и арендная плата договора

ABSTRACT

В статье рассматриваются понятие договора имущественного найма и его отличие от других гражданско-правовых договоров по содержанию и форме, условия действительности, содержание, а также вопросы расторжения и изменения данного вида договора.



*аренды; права и обязанности
сторон договора аренды;
расторжение и изменение
договора аренды.*

В Гражданском кодексе Республики Узбекистан (*далее сокр. «ГК»*) [1] выделены общие положения об аренде, которые имеют тройное значение. *Во-первых*, институт аренды рассматривается в качестве базового для регулирования всех обязательств, направленных на передачу имущества во временное пользование. В нем содержатся не только нормы, регламентирующие возмездные отношения по передаче имущества во временное пользование, но и унифицированные правила об обязательствах, направленных на передачу имущества во временное пользование независимо от его возмездности и безвозмездности. *Во-вторых*, арендные отношения характеризующиеся дополнительными особенностями, требующих законодательного закрепления, все они имеют единую основу правового регулирования, predetermined направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование. *В-третьих*, общие положения об аренде предназначены для непосредственного регулирования простых арендных отношений, неосложненных иными нормообразующими приказами.

Исходя из вышеуказанного значения общих положений, ГК, вслед за Законом Республики Узбекистан «Об аренде» [2], сформулировав понятие договора аренды, исходит из того, что данный договор является самостоятельным видом гражданско-правовых договорных обязательств, исключая при этом возможность его использования в целях, противоречащих природе договорных обязательств, как например, в качестве особой организационной правовой формы хозяйствования или одного из средств реализации имущества (т.е. изменения права собственности). Это подтверждается и тем фактом, что теперь в ГК арендодатель именуется одновременно наймодателем, арендатор – нанимателем, а договор аренды – имущественного найма. Однако, нельзя отрицать и то обстоятельство, что отдельные действующие нормы законодательства о разгосударствлении, приватизации и закона об аренде, и даже содержание статьи 556 ГК до сих пор позволяют рассматривать аренду (договор аренды) в качестве организационно-правовой формы предпринимательства и способа приватизации.

На основе детального анализа понятия договора аренды и сравнения норм об аренде законодательных актов Франции [3], Германии [4] и Российской Федерации [5] с позиции гражданского законодательства, можно выделить существенные особенности, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного вида гражданско-правовых договоров. К таким особенностям относятся: *во-первых*, договор аренды направлен на передачу имущества, где передача имуществу сопровождается переходом права собственности на арендованное имущество к арендатору; на основе данного договора у арендатора возникает право владения и пользования (право аренды) либо только право пользования арендованным имуществом; арендатору предоставляется вещно-правовая защита (ст. 232 ГК) и за правом аренды признаётся свойства следования, присущие к числу вещных прав. Однако, это не означает, что право



аренды, в целом не сохраняет свою договорно-правовую природу. Потому что, правоотношение, порожаемое договором аренды носит относительный характер и действие этих правоотношений распространяется только арендодателю и арендатору. *Во-вторых*, несмотря на детальное и непосредственное регулирование договора аренды в ГК, не ограничивается принцип свободы договора, т.е. большинство норм, регламентирующих договор аренды, носят диспозитивный характер. *В-третьих*, классификация договора аренды произведена в ГК не в зависимости от единого какого-либо критерия. *В-четвертых*, с точки зрения общей характеристики гражданско-правовых обязательств договор аренды относится к двусторонним, консенсуальным, возмездным, синаллагматическим договорам.

Перечисленные выше характерные черты договора аренды (сюда можно добавить и такие признаки как алеаторность, интерес к получению услуг и т.п.) позволяют отграничить договор аренды от иных обязательств, имеющих с арендой внешнее сходство.

В современной юридической литературе встречаются суждения о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, а также важные для аренды условия, как срок и размер арендной платы, в силу того, что законом не отнесены к числу существенных, таковыми не являются [6]. На наш взгляд, такой подход является логически неверным, поскольку в этом случае само понятие “существенные условия договора” определяется путем указания на последствия отсутствия таких условий в договоре. Кроме того, само существование одной из важных категорий договорного права ставится в зависимость от техники законодательной работы. Следовательно, исследование существенных условий договора аренды предполагает анализ договора как правоотношение, содержание которого отнюдь не исчерпывается пунктами, имеющимися в тексте договора. Исходя из этого, а также принимая во внимание легальное определение договора аренды, предусмотренное ст. 535 ГК можно сделать вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате относятся к существенным условиям договора аренды. С этой точки зрения, считаем целесообразным и обоснованным установление в договоре точного срока, размера и порядка внесения арендной платы и их практическое значение в обеспечении стабильности арендных договорных отношений, а также в разрешении споров в случае их возникновения.

Надо отметить, что в ходе проведенных исследований выявлен ряд расхождений в содержаниях норм ГК и Закона “Об аренде”, которые могут привести к разнотолку в их применении. В частности, в отличие от п.1 ст.14 Закона “Об аренде” п. 4 ст. 553 ГК предусмотрено, что договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, а не на тот же срок предыдущего договора аренды.

Теоретический анализ субъектного состава арендных отношений приводит к выводу о том, что сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор, которые признаются самостоятельными субъектами правоотношений. Анализ положения ст. 538 ГК об арендодателе показывает, что право сдачи имущества в аренду представляет собой способ распоряжения этим имуществом. Ибо, в наряду с собственником, таким правом могут быть наделены и иные лица уполномоченные



законом или самим собственником. Исходя из этого, в качестве арендодателя рассматриваются субъекты вещных прав. Право этих лиц на сдачу имущества в аренду должны вытекать из закона или из специального распоряжения собственника от своего имени. В качестве арендатора могут выступать любой дееспособный гражданин или юридическое лицо. Следует отметить, что ГК и Закон "Об аренде" не содержат ограничивающих правил по отношению к субъектам гражданского оборота на участие в роли арендатора. Кроме того, арендатор вправе на основе арендованного имущества самостоятельно вести свою деятельность и продукция, плоды и иные доходы, полученные им в результате использования арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Параллельно субъектами договора аренды, учитывая важность вопроса об объектах считаем целесообразным включения положения в ст. 537 ГК и ст. 3 Закона "Об аренде", обязывающее сторон указывать в договоре аренды данные, позволяющие определенно установить имущества в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Известно, что иногда в содержание договора включают права и обязанности сторон. Между тем права и обязанности сторон составляют содержание обязательственного правоотношения, основанного на договоре, а не самого договора как юридического факта, породившего это обязательственное правоотношение. Остановившись на основной обязанности арендодателя – предоставить арендатору имущество, при невыполнении которой арендатор получает право истребовать это имущество происходит смещение обязательственных и вещных правоотношений в нём. По этому поводу, хоть это в какой-то степени ухудшает теоретическую конструкцию обязательного правоотношения, но, с другой стороны, что очень важно, служит обеспечению защиты прав арендатора. Помимо обязанностей арендодателя по передаче имущество в соответствии с условиями договора и назначения этого имущества, предупреждения арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество, обязанности по содержанию сданного в аренду имущества и по осуществлению капитального ремонта арендодатель должен воздерживаться от любых действий, создающих для арендатора препятствия в пользовании арендованным имуществом в соответствии с его назначением. На наш взгляд, названная эта обязанность арендодателя следует из положения вещно-правовой защищенности арендатора (ст.232 ГК), что проливает свет на теоретическую проблему, которая в своё время рассматривалась И.А.Покровским как «фигура двойного владения на одну и ту же вещь» [7].

Анализ обязанностей арендатора по договору аренды даёт возможность объединить их в три основные группы. В первую группу можно включить следующие обязанности арендатора: пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды либо с назначением имущества; поддерживать имущества в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание арендованного имущества в процессе пользования. Следует отметить, что некоторые правомочия (например, субаренда, перенаём, предоставление арендованного



имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав, внесение арендных прав в качестве вклада и др.), вытекающие из права пользования, в свою очередь, также порождают для него определенную обязанность, которая проявляется в получении согласия арендодателя на совершение таких действий. Анализ соответствующих норм гражданского законодательства Франции, Германии, стран СНГ, в частности Российской Федерации и материалов судебной практики в республике приводит к такому выводу, что положения ГК об субаренде нуждаются в некотором дополнительном комментарии. Вторыми и третьими основными обязанностями арендатора соответственно являются своевременное внесение арендной платы за пользование арендованным имуществом и возврат арендованного имущества по истечению срока его аренды либо при прекращении договора аренды. В настоящее время весьма актуальным становится вопрос о праве выкупа арендованного имущества в контексте широкого распространения фактов как юридическими лицами, так и физическими лицами в собственность арендуемых ими различных видов имущества.

Исследование проблемы изменения и расторжения договора аренды, показывает, что в каждом конкретном случае особо следует рассматривать конкретные основания и способы расторжения договора по требованию сторон, понятие «существенное нарушение договора», досудебную процедуру урегулирования конфликта между арендодателем и арендатором и, на соотношение специальных и общих оснований расторжения договора. По данной проблеме делается вывод о том, что содержащиеся в статье 551 ГК («Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя») нормы представляют собой специальные правила по отношению только к абзацам 2-3 статьи 382 ГК и никак не затрагивают абзацы 1 и 4 той же статьи, включающие в себя положения о расторжении договора по соглашению сторон и о возможности одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом или договором. Следовательно, общие положения абзаца 1 и 4 статьи 382 ГК должны применяться только в случаях расторжения договора аренды на основании соглашения сторон или одностороннего отказа от договора аренды.

В заключении с учетом вышеизложенных выводов целесообразно выдвинуть следующие положения и суждения:

во-первых, содержащиеся в статье субъективные мнения о понятии договора аренды в какой-то мере служит расширению научных представлений об имущественном найме и его договорно-правовых основах;

во-вторых, с учетом сегодняшних потребностей общества обосновывается необходимость приведения норм отдельных законодательных актов об аренде в соответствии с ГК;

в-третьих, на основе анализа условий и содержания договора аренды, а также оснований изменения и расторжения договора аренды с учетом требований практики высказываются суждения по совершенствованию отдельных аспектов арендно-договорных отношений и соответствующих норм ГК и Закона «Об аренде».



Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. НБДЗ, 05.06.2024 г., № 03/24/931/0402.
2. Закон Республики Узбекистан «Об аренде». НБДЗ, 19.03.2024 г., № 03/24/922/0224.
3. Гражданский кодекс (Кодекс Наполеона) Франции // ru.m.wikipedia.org.
4. Германское гражданское уложение // ru.m.wikipedia.org.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации // ru.m.wikipedia.org.
6. *См. например:* Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций / -М., 1997. -С. 190; Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик ҳуқуқи (2-қисм). Дарслик. -Т.: "Адолат", 1999. -Б. 98.
7. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / -М., -1998. -С. 234.