

FUQAROLIK HUQUQIDA RENTA SHARTNOMASI: MILLIY VA XALQARO TAJIRIBA

Esanova Shohina Ibot qizi

Termiz davlat universiteti 4-bosqich talabasi

shohinaesanova@gmail.com

+998959005030

Ilmiy rahbar:

Xoldorov Kozim Nasimjon o'g'li

Termiz davlat universiteti yuridik fakiltet, Fuqarolik huquqi fan o'qituvchisi

kozimkholdorov@gmail.com

+998971119496

Qurbonov Abdulaziz Sulton o'g'li

Termiz davlat universiteti yuridik fakultet, Mulk huquqi fan o'qituvchisi

kurbanovabdulaziz@gmail.com

+998975545513

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18388778>

Annotatsiya: Ushbu maqolada renta shartnomasining fuqarolik huquqidagi huquqiy tabiati, iqtisodiy va ijtimoiy ahamiyati, amaldagi qonunchilikdagi o'rne hamda xalqaro tajribadagi qo'llanish mexanizmlari batafsil tahlil qilinadi. Tadqiqot davomida AQSh, Fransiya va Rossiya Federatsiyasida renta shartnomalarining huquqiy tartibga solinishi statistik ma'lumotlar asosida yoritilib, O'zbekiston Respublikasida ushbu institutni rivojlantirish istiqbollari asoslab beriladi.

Kalit so'zlar: Renta shartnomasi, umrbod renta, doimiy renta, ko'chmas mulk, mulk huquqi, xalqaro tajriba, fuqarolik huquqi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida mulkiy munosabatlarning xilma-xillashuvi fuqarolik huquqida yangi va murakkab shartnoma institutlarining rivojlanishiga olib kelmoqda. Shunday institutlardan biri renta shartnomasi bo'lib, u mulk huquqining o'tishi va uzoq muddatli majburiyatlarning vujudga kelishi bilan tavsiflanadi. Renta shartnomasi ayniqsa aholini ijtimoiy himoyalash, keksalarni barqaror daromad bilan ta'minlash hamda ko'chmas mulk bozorini faollashtirishda muhim vosita hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 512-moddasiga muvofiq, renta shartnomasi bo'yicha bir taraf o'ziga tegishli bo'lgan ko'char yoki ko'chmas mol-mulkni boshqa taraf mulkiga o'tkazadi, ikkinchi taraf esa buning evaziga renta oluvchiga ma'lum davriylikda pul to'lash yoki uni boshqa shaklda ta'minlab turish majburiyatini oladi. Ushbu shartnomada asosiy xususiyat shundaki, mulk huquqi darhol o'tsa-da, majburiyatlar uzoq muddat, ayrim hollarda esa renta oluvchining umrining oxirigacha davom etadi. Renta shartnomasi huquqiy tabiatiga ko'ra majburiyatlarning alohida turi bo'lib, u oldi-sotdi, hadya va ayirboshlash shartnomalaridan tubdan farq qiladi. Xususan, oldi-sotdi shartnomasida tomonlar o'rtasidagi munosabat to'lov amalga oshirilishi bilan yakunlansa, renta shartnomasida begonalashtirilayotgan mol-mulkning haqiqiy qiymati oldindan aniq bo'lmaydi. Chunki renta to'lovlari muddatsiz yoki umr bilan bog'liq holda belgilanadi. Amaldagi qonunchilikka ko'ra renta shartnomasi doimiy renta va umrbod renta shakllarida tuzilishi mumkin. Fuqarolik kodeksida aynan ushbu ikki tur mustahkamlangan bo'lib, amaliyotda ba'zan uchraydigan "hayotlik renta" atamasi huquqiy termin sifatida

qo'llanilmaydi. Doimiy renta ko'pincha yuridik shaxslar ishtirokida qo'llanilib, uzoq muddatli investitsion munosabatlarni vujudga keltiradi. Umrbod renta esa asosan fuqarolar o'rtasida tuzilib, ijtimoiy himoya funksiyasini bajaradi. Statistik ma'lumotlarga ko'ra, Yevropa Ittifoqi mamlakatlarida umrbod renta asosida tuzilgan shartnomalarning qariyb 68 foizi 65 yoshdan oshgan shaxslar hissasiga to'g'ri keladi, ushbu shartnomalar doirasida o'rtacha to'lov muddati esa 12–15 yilni tashkil etadi. Renta shartnomasining subyektlari qat'iy belgilangan. Renta oluvchi sifatida faqat fuqarolar va notijorat tashkilotlar ishtirok etishi mumkin. Renta to'lovchi sifatida esa fuqarolar hamda ustav hujjatlarida taqiqlanmagan barcha yuridik shaxslar qatnashish huquqiga ega. Shartnomaning obyektini ko'char va ko'chmas mol-mulk tashkil etadi. Amaliyotda ko'chmas mulk, xususan, turar joylar renta shartnomasining asosiy obyektlari hisoblanadi. Xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, renta shartnomasi rivojlangan mamlakatlarda keng tarqalgan va samarali huquqiy mexanizm sifatida e'tirof etiladi. AQShda Federal Housing Administration ma'lumotlariga ko'ra, 2023-yilda ko'chmas mulk bilan bog'liq renta va umrbod ta'minot shartnomalari umumiy uy-joy bitimlarining qariyb 12 foizini tashkil etgan. Uy-joy narxlarining o'rtacha qiymati 420 ming AQSh dollaridan oshgani sababli, ko'plab keksalar o'z uylarini renta shartnomasi asosida boshqa shaxslarga o'tkazib, barqaror daromad va tibbiy ta'minotga ega bo'lmoqda. Fransiyada "viager" deb ataluvchi renta shakli alohida huquqiy institut sifatida rivojlangan. Fransiya Milliy statistika instituti ma'lumotlariga ko'ra, har yili o'rtacha 6–7 mingta viager shartnomasi tuziladi. Ushbu shartnomalar ko'chmas mulk bozorida likvidlikni oshirish va keksa aholi uchun moliyaviy barqarorlikni ta'minlashga xizmat qiladi. Rossiya Federatsiyasida renta shartnomasi Fuqarolik kodeksining alohida bobida tartibga solingan. Rossiya Adliya vazirligi statistikasi shuni ko'rsatadiki, 2021–2025-yillar oralig'ida umrbod ta'minlash sharti bilan renta shartnomalari soni 18 foizga oshgan. Bu holat aholining ushbu institutga bo'lgan ishonchi ortib borayotganidan dalolat beradi. O'zbekiston Respublikasida renta shartnomasi huquqiy jihatdan mustahkamlangan bo'lsa-da, amaliyotda kam qo'llaniladi. Notarial organlar ma'lumotlariga ko'ra, 2022–2025-yillar davomida tuzilgan fuqarolik-huquqiy shartnomalar umumiy sonining atigi 1–2 foizi renta shartnomalariga to'g'ri kelgan. Buning asosiy sabablari sifatida aholining huquqiy savodxonligining yetarli emasligi, uzoq muddatli majburiyatlardan cho'chish va huquqiy kafolatlar mexanizmining yetarlicha rivojlanmaganligini ko'rsatish mumkin. Shunga qaramay, rieltorlik firmalari orqali tuzilayotgan shartnomalar soni so'nggi yillarda bosqichma-bosqich oshib bormoqda. Fuqarolik kodeksining 513-moddasiga muvofiq, renta shartnomasi majburiy ravishda notarial tasdiqlanishi lozim. Agar shartnoma ko'chmas mulk bilan bog'liq bo'lsa, u davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart. Ushbu talablar tomonlarning huquqlarini himoya qilish va huquqiy barqarorlikni ta'minlashga qaratilgan.

Diagrammada turli davlatlarda doimiy va umrbod renta shartnomalarining amaliy qo'llanilish darajasi aks ettirilgan. Tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki, Germaniya va Yevropa Ittifoqi mamlakatlarida renta shartnomalari ijtimoiy himoya va mulk aylanmasining samarali mexanizmi sifatida keng qo'llaniladi. AQSh va Rossiyada mazkur institut nisbatan cheklangan bo'lsa-da, barqaror rivojlanish tendensiyasi kuzatilmoqda. O'zbekistonda esa renta shartnomalarining ulushi past bo'lib, bu holat huquqiy targ'ibotni kuchaytirish va xalqaro tajribani milliy amaliyotga joriy etish zarurligini ko'rsatadi.

Xulosa qilib aytganda, renta shartnomasi fuqarolik huquqining murakkab, ammo ijtimoiy ahamiyati yuqori bo'lgan institutlaridan biridir. Xususan, umrbod renta keksalar va ijtimoiy

himoyaga muhtoj shaxslar uchun barqaror moddiy ta'minot manbai bo'lib xizmat qilsa, doimiy renta mulk aylanmasida uzoq muddatli va barqaror majburiyat munosabatlarini shakllantiradi. Xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, renta shartnomasi aholining ijtimoiy himoyasini kuchaytirish, ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish va iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashda muhim rol o'ynaydi. O'zbekiston Respublikasida ushbu institutni rivojlantirish uchun huquqiy targ'ibotni kuchaytirish, xalqaro tajribani milliy qonunchilikka moslashtirish hamda davlat nazorat mexanizmlarini takomillashtirish maqsadga muvofiqdir.