



**THE SCIENTIFIC AND THEORETICAL OPINIONS ON
IMPROVING THE NORMS OF THE CIVIL CODE AND THE
CONTRACTUAL AND LEGAL BASIS FOR PROPERTY
RENTAL**

R.Dj.Ruziev

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

Rustamova Nilufar Rustamovna

Doctor of Philosophy (PhD) in Law, Head of the Civil Registry Office
No. 2 of the Chilanzar District of Tashkent
<https://doi.org/10.5281/zenodo.18666539>

ARTICLE INFO

Received: 09th February 2026
Accepted: 16th February 2026
Online: 17th February 2026

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 are analyzed discusses the provisions of the Civil Code of the Republic of Uzbekistan on property rental, the place of the property 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.

**НАУЧНО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ СУЖДЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ
НОРМ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА И ДОГОВОРНО-ПРАВОВЫХ
ОСНОВ ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЙМЕ**

Рузиев Рустам Джаббарович

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

Рустамова Нилуфар Рустамовна

Доктор философии (PhD) по юридическим наукам, заведующая Отделом ЗАГС №2
Чиланзарского района г.Ташкента

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18666539>

ARTICLE INFO

Received: 09th February 2026
Accepted: 16th February 2026
Online: 17th February 2026

ABSTRACT

В статье анализируются нормы Гражданского кодекса Республики Узбекистан об имущественном найме, место договора имущественного найма (аренды) в системе гражданско-правовых договоров, целенаправленных на пользование имуществом, условия действительности, содержание, а также вопросы расторжения и изменения договора имущественного найма.



KEYWORDS

Нормы Гражданского кодекса; гражданско-правовой договор; договор имущественного найма (аренды); содержание и форма договора аренды; срок и арендная плата договора аренды; права и обязанности сторон договора аренды; расторжение и изменение договора аренды.

Анализ сущности и развития правовых основ имущественного найма (аренды), значения и места его как формы реализации права собственности, а также договора как основы возникновения арендных правоотношений и вопросов его совершенствования является наиболее узловым моментом возникновения и развития правовых основ имущественного найма в процессах преобразований и обновления Гражданского кодекса Республики Узбекистан (далее сокр. "ГК РУз") [1]. Произошедшие за последние годы коренные изменения в общественной жизни предопределили необходимость законов и других нормативных актов, соответствующих по своей сущности и содержанию природе нового общества, также требующих пересмотра в новой редакции ГК РУз, достаточно оптимально отражающего особенность отношений и оказывающего активное воздействие на процессы социально-экономического развития страны. С учетом этих обстоятельств,

на сегодняшний день возникла необходимость пересмотреть подход к анализу имущественного найма и внести в действующую законодательную базу соответствующие времени изменения. Наряду с этим, арендные договорно правовые отношения должны получить широкое развитие с точки зрения гражданского, предпринимательского права и нормотворческой деятельности.

Результаты исторического экскурса источников и национальный законодательный опыт гражданского законодательства дают нам возможность говорить о том, что нормы об имущественном найме неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма (аренды) рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора. Следует отметить, что в конце 80-х и в начале 90-х годов договор имущественного найма (аренды) регулировался как основное средство разгосударствления. Данное



обстоятельство нашло отражение и в Законе РУз «Об аренде» (1991 г.). Как известно, этот законодательный акт представляет собой смесь некоторых гражданско правовых норм, регулирующих отношения по найму определенной группы объектов гражданских прав и положений трудового законодательства. Кроме того, данный закон имеет ряд недостатков содержательного характера, что требует принятия его в новой редакции в соответствии с ГК РУз. Надо сказать, что развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов аренды, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений имущественного найма (аренды) с участием организаций или связанных с передачей в найм (аренду) госимущества.

Анализ права имущественного найма (аренды), т.е. права владения и пользования, основанное на договоре и вопросы о возможности ограничения право собственности этим правом, а также вытекающие отсюда коллизия, где сталкиваются право собственности и взятые собственником на себя договорные обязательства показывает, что хотя в ГК РУз не говорится о таком праве как право аренды, но оно у арендатора существует. При этом не столь важно, как это право называется: право найма (аренды) или право владения и пользования, возникшее из договора. В любом случае понятие права нельзя

отождествлять с понятием договора, который в соответствии со ст. 102 ГК РУз является не правом, а двухсторонней сделкой. Дело в том, что праву аренды присущи такие свойства, которые более характерны для вещных (право собственности, право хозяйственного владения и т.п.), а не обязательственных прав, к каковым перечисляют рассматриваемое право. Среди этих свойств, можно называть право следования за вещью и абсолютный характер защиты. Право следования заключается в том, что при переходе права собственности на сданное в аренду имущество, договор аренды сохраняет силу и все права арендатора, вытекающие из договора, действуют и в отношении нового собственника независимо от его на то согласия (п.1. ст.549 ГК). Абсолютный характер защиты прав арендатора проявляется в том, что право его владения обладает защитой против неопределенного круга лиц и приравнено в этом смысле к праву собственности и иным вещным правам. В силу ст. 232 ГК лицо, владеющее имуществом собственника на законных основаниях (в т.ч. и по договору аренды), имеет право на защиту его владения также против собственника.

В ГК 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 признаками.

Исходя из вышеуказанного значения общих положений, ГК, вслед за Законом Республики Узбекистан «Об аренде» [2], сформулирую 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 отличии 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 управомоченные 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».

References:

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.