

ЗАКОН  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

19 ноября 1991 г.

О Б А Р Е Н Д Е

(С изменениями и дополнениями внесенными Законом РУ от 2.09.93 г.)

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1. Аренда.

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, а также имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Аренда может применяться во всех сферах деятельности в отношении имущества всех форм и видов собственности, которые не запрещены законодательными актами Республики Узбекистан.

Статья 2. Законодательство об аренде.

Арендные отношения регулируются настоящим Законом и другими актами законодательства Республики Узбекистан.

Статья 3. Объект арендных отношений.

Объектами арендных отношений могут быть:  
предприятия, отдельные производства, цехи, фермы, иные подразделения, организации;  
отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности;  
земля (земли сельскохозяйственного назначения сдаются в аренду только для производства сельскохозяйственной продукции) и другие природные ресурсы.

Законодательными актами Республики Узбекистан устанавливаются виды (группы) предприятий, организаций, виды имущества и природных ресурсов, сдача которых в аренду не допускается.

Статья 4. Субъекты арендных отношений.

Субъектами арендных отношений являются арендодатель и арендатор. Арендодателем, которому принадлежит право сдачи в аренду, является собственник имущества или уполномоченный им орган, в том числе иностранные юридические и физические лица. Арендаторами могут быть юридические и физические лица, в том числе совместные предприятия, международные объединения и организации, с участием советских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации.

Участие иностранных юридических и физических лиц в аренде государственного имущества регулируется законодательством Республики Узбекистан.

Статья 5. Договор аренды.

Основанием возникновения арендных отношений является договор аренды, который заключается на началах добровольности и полного равенства сторон на определенный срок. При этом аренда земли для сельскохозяйственного использования, иных природных ресурсов должна носить долгосрочный характер – не менее 5 лет.

Договор аренды может быть заключен на конкурсной основе. В договоре аренды предусматриваются:

состав и стоимость имущества, передаваемого аренду, порядок его передачи;

сроки аренды;

условия и размер арендной платы, сроки ее внесения;

состояние имущества, в котором арендодатель должен предоставить его арендатору;

условия использования имущества арендатором;

состояние и порядок возврата имущества арендодателю после прекращения договора;

обязанности сторон по восстановлению и ремонту арендованного имущества;

условия дальнейшей принадлежности имущества после полной его амортизации;

условия, порядок и сроки выкупа арендованного имущества, если оно передается с последующим выкупом;

условия, порядок и возможность сдачи арендованного имущества в субаренду;

объем информации и сроки ее представления арендодателю;

ответственность сторон.

В договор аренды земли и иных природных ресурсов включаются также положения, предусматривающие обязанности арендатора по рациональному использованию природного объекта в соответствии с его целевым назначением.

В договоре аренды отдельно выделяются объекты имущества арендодателя, относящиеся к непроизводственной сфере, и их стоимость, указываются обязательства сторон в отношении этих объектов (их сохранение и содержание).

В договор аренды могут включаться и другие условия.

#### Статья 6. Стоимость арендованного имущества.

Стоимость государственного имущества, передаваемого в аренду, определяется в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Стоимость негосударственного имущества, передаваемого в аренду, определяется собственником.

#### Статья 7. Передача имущества арендатору.

Арендодатель обязан передать имущество в аренду арендатору в состоянии, соответствующем назначению имущества или предусмотренном договором.

Арендодатель отвечает за недостатки, в том числе и за не выявленные, при заключении договора сданного в аренду имущества, препятствующие пользованию им.

Если арендодатель своевременно не передал сданное в аренду имущество в пользование арендатору, арендатор имеет право истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытка, причиненного задержкой исполнения, либо отказаться от договора и взыскать убытки, причиненные ему неисполнением договора.

#### Статья 8. Сдача арендованного имущества в субаренду.

Арендатор вправе сдавать арендованное имущество с разрешения арендодателя в субаренду, за исключением земли и иных природных ресурсов, если законодательством Республики Узбекистан и договором аренды не предусмотрено иное. При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

#### Статья 9. Собственность при аренде.

Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на это имущество. Продукция, изготовленная с использованием арендованного имущества, и полученный при этом доход, а также имущество, приобретенное за счет прибыли (дохода), полученного от арендованного имущества, принадлежат арендатору, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное.

Право арендатора строить за счет собственных и заемных средств на арендованном земельном участке необходимые помещения производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилье, с соблюдением общих правил застройки, должно быть предусмотрено в договоре. При этом должна быть оговорена принадлежность этих зданий и сооружений после прекращения действия договора аренды.

Построенные на средства арендатора с разрешения арендодателя на арендованной территории здания и сооружения, которые невозможно переместить, принадлежат арендодателю, если договором не предусмотрено иное. По истечении срока договора или при расторжении его арендатор имеет право на возмещение арендодателем их стоимости.

Построенные на средства арендатора без разрешения арендодателя на арендованной территории здания и сооружения, которые невозможно переместить, принадлежат арендодателю. Если арендодатель потребует их сноса, арендатор обязан их снести за свой счет или возместить расходы, связанные с их сносом.

В имуществе, находящемся в собственности арендного предприятия, на условиях и в порядке, предусмотренном его уставом, определяются размеры вкладов членов его трудового коллектива в создание этого имущества за счет их личного трудового участия, а также денежных и других имущественных взносов.

На стоимость вклада члена трудового коллектива в имущество арендного предприятия в соответствии с его уставом могут выдаваться ценные бумаги. На указанные ценные бумаги выплачиваются дивиденды в размерах, определяемых трудовым коллективом, исходя из конечных результатов производства и задач развития предприятия. Реальная стоимость ценных бумаг выплачивается держателям в случаях, предусмотренных уставом предприятия.

В уставе предприятия определяются порядок и условия уплаты дивидендов членам трудового коллектива, прекратившим с ним трудовые отношения.

Распределение прибыли (дохода), остающейся в распоряжении арендного предприятия, осуществляется в соответствии с решением коллектива арендного предприятия.

#### Статья 10. Списание денежных средств со счетов арендатора

Списание денежных средств со счетов арендатора может производиться по его указанию или по решению соответствующего суда.

Списание денежных средств со счетов арендатора в бесспорном порядке допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Узбекистан.

#### Статья 11. Улучшение арендованного имущества.

Арендатор вправе самостоятельно вносить изменения в состав арендованного имущества, проводить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость, если иное не предусмотрено договором.

Если арендованное имущество улучшено с разрешения арендодателя, то по истечении срока договора или при расторжении его арендатор имеет право потребовать возмещения всех произведенных с этой целью расходов, если иное не предусмотрено договором аренды.

Улучшения, произведенные без разрешения арендодателя и не отделимые от арендованного имущества без причинения ему ущерба, по истечении срока договора или при расторжении его безвозмездно переходят к арендодателю.

Улучшения, произведенные без разрешения арендодателя, если они отделимы без причинения ущерба арендованному имуществу, арендатор может изъять, если арендодатель не согласен возместить их стоимость.

#### Статья 12. Арендная плата.

Арендная плата устанавливается договором аренды по взаимному соглашению сторон, причем арендная плата за землю и природные ресурсы устанавливается в порядке и в пределах, определяемых законодательством Республики Узбекистан.

Арендная плата вносится собственнику арендованного имущества. При этом, если в аренду передано имущество государственного предприятия, то арендная плата поступает в соответствующий бюджет.

Арендная плата может устанавливаться за все арендуемое имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту в натуральной, денежной или смешанной формах. Условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению сторон, в сроки предусмотренные договором. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Узбекистан.

#### Статья 13. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение.

Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению соответствующего суда в случае нарушения другой стороной условий договора.

В случае наступления инвалидности или признания арендатора недееспособным действие договора прекращается в порядке и на условиях, установленных законодательством Республики Узбекистан. В этих случаях преимущественное право на заключение договора аренды имеет один из членов его семьи. Договор аренды прекращается также в случае наказания арендатора за совершение преступления исключающего возможность дальнейшего выполнения договора.

#### Статья 14. Возобновление договора аренды.

Если после истечения срока договора арендатор продолжает фактически пользоваться арендованным имуществом и арендодатель до истечения срока договора не имел возражений на этот счет, то договор считается возобновленным на тот же срок, если договором не предусмотрено иное.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное

перед другими лицами право на возобновление договора.

#### Статья 15. Сохранение действия договора аренды в случае смерти арендатора.

В случае смерти арендатора один из его наследников имеет право требовать признания себя арендатором на основании и условиях действовавшего договора аренды.

Арендодатель вправе отказаться от признания наследника арендатором, если условием заключения действовавшего договора аренды являлись личные качества умершего арендатора.

#### Статья 16. Сохранение действия договора аренды при переходе имущества к другому собственнику.

При переходе права собственности на арендованное имущество или прав, перечисленных в законодательстве Республики Узбекистан о собственности, от арендодателя к другому лицу заключенный ранее договор сохраняет силу и в отношении нового собственника, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное.

В случае реорганизации юридического лица, не являющегося собственником, его обязанности и права как арендодателя переходят к правопреемникам, если законодательством Республики Узбекистан не предусмотрено иное.

#### Статья 17. Возврат имущества арендодателя.

После прекращения договора аренды арендатор обязан своевременно вернуть арендодателю имущество, землю и другие природные ресурсы в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор допустил ухудшение состояния арендованного имущества или своевременно не возвращает его, он должен возместить арендодателю понесенные в результате этого убытки.

#### Статья 18. Выкуп арендованного имущества.

Арендатор с согласия арендодателя может полностью или частично выкупить арендованное имущество, кроме земли и иных природных ресурсов. Выкуп государственного имущества осуществляется в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Выкуп арендованного имущества осуществляется за счет собственных средств арендатора, включая полученные доходы от осуществления хозяйственной деятельности в условиях аренды, выручки от продажи имущества, принадлежащего арендатору, а также кредитов и других финансовых средств, приобретенных способами, не противоречащими действующему законодательству.

Не могут использоваться для выкупа арендованного имущества средства государственного бюджета.

Законодательными актами Республики Узбекистан могут быть предусмотрены случаи, когда выкуп арендованного имущества ограничивается или не разрешается.

#### Статья 19. Договор выкупа.

Отношения сторон по выкупу имущества регламентируются законодательством и договором. В договоре выкупа определяются:

- состав и денежная (стоимостная) оценка выкупаемого имущества;
- виды и источники выкупа;
- порядок и сроки выкупа;

участие в выкупе третьих лиц, в частности кредиторов;  
гарантии и качество выкупаемого имущества;  
иные положения, не противоречащие законодательству Республики Узбекистан.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору выкупа, в том числе за его изменение и расторжение в одностороннем порядке, стороны несут ответственность установленную законодательством Республики Узбекистан и договором выкупа.

Споры, возникающие при заключении и исполнении договора выкупа, рассматриваются соответствующим судом.

## РАЗДЕЛ II. АРЕНДА ПРЕДПРИЯТИЙ.

### Статья 20. Образование коллектива арендаторов.

Трудовой коллектив предприятия или его структурные единицы (далее - предприятия) вправе образовать коллектив арендаторов для создания на его основе арендного предприятия.

Решение об образовании коллектива арендаторов и его органов управления принимается общим собранием (конференцией) трудового коллектива двумя третями голосов присутствующих на собрании (конференции), правомочным принимать решения.

### Статья 21. Порядок заключения договора на аренду предприятия.

Коллектив арендаторов разрабатывает проект договора аренды и направляет его органу, уполномоченному сдавать в аренду предприятие. Этот орган обязан рассмотреть проект договора и принять решение тридцатидневный срок со дня его получения.

### Статья 22. Статус арендного предприятия.

Статус арендного предприятия приобретает после подписания договора аренды, утверждения устава общим собранием (конференцией). В уставе арендного предприятия (кроме арендных предприятий, основанных на государственной собственности) должна быть предусмотрена имущественная ответственность членов арендного коллектива по долгам предприятия. (В редакции Закона РУ от 2.09.93 г.)

Организация, деятельность и ликвидация арендного предприятия регламентируются Законом "О предприятиях в Республике Узбекистан" и другими законодательными актами Республики Узбекистан.

Арендное предприятие приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации и принятия в установленном порядке имущества предприятия.

При передаче государственного предприятия в аренду оно реорганизуется в порядке, установленном законодательством Республики Узбекистан.

Хозяйственная деятельность арендного предприятия ведется арендатором самостоятельно. За пределами исполнения обязательств по договору аренды, арендатор полностью свободен в управлении своей хозяйственной деятельности. Вмешательство арендодателя в деятельность арендного предприятия, требования представления ему планов, отчетности и иной информации, не предусмотренной законодательством Республики Узбекистан и договором, не допускается.

Управление арендным предприятием осуществляется в соответствии с Законом Республики Узбекистан "О предприятиях в Республике Узбекистан" и уставом.

### Статья 23. Правопреемство при аренде предприятий.

Арендное предприятие становится преемником имущественных прав и обязанностей предприятия, взятого им в аренду, в том числе и его прав пользования землей и иными природными ресурсами. При этом арендодатель может взять на себя обязательство полностью или частично погасить кредиторскую задолженность предприятия.

Обязательства государственного предприятия по реализации продукции (работ, услуг) в объемах и в сроки, предусмотренные его договорами, исполняются арендатором. Арендодатель передает арендатору материальные ресурсы или лимиты (фонды) на них, а также принимает другие необходимые меры, обеспечивающие выполнение этих обязательств. Невыполнение арендодателем своих обязательств снимает соответствующие обязательства с арендатора.

Арендное предприятие сохраняет право на централизованные капитальные вложения и дотации в объемах, установленных для государственного предприятия, взятого в аренду. Имущество, создаваемое за счет этих средств, является государственной собственностью и должно включаться в состав имущества, передаваемого в аренду.

Не допускается принуждение к аренде излишних для арендатора предприятий, объектов и имущества.

#### Статья 24. Конкурс на аренду предприятий и их имущественных комплексов.

Конкурс на аренду предприятий и их имущественных комплексов объявляется собственником или уполномоченным им органом, которому принадлежит право сдачи в аренду соответствующего имущества.

В конкурсе могут участвовать трудовые коллективы предприятий, их структурных подразделений, смешанные коллективы, включающие работников, не занятых на данном предприятии, и другие юридические и физические лица.

Преимущественное право на получение в аренду предприятия или его подразделения при прочих равных условиях имеют их трудовые коллективы.

#### Статья 25. Аренда государственного предприятия в случае его реорганизации или ликвидации

В случае принятия государственным органом, уполномоченным управлять государственным имуществом, решения о реорганизации или ликвидации государственного предприятия трудовой коллектив вправе потребовать передачи предприятия в аренду.

#### Статья 26. Создание арендного предприятия на основе аренды имущества подразделения предприятия

Арендное предприятие может быть создано на основе аренды имущества производств, цехов, отделений, ферм и других подразделений предприятий с согласия данного подразделения самими работниками, иными коллективами, юридическими и физическими лицами по решению органа, уполномоченного сдавать предприятие в аренду.

Договор аренды заключается с предприятием, часть имущества которого сдается в аренду.

Регистрация такого арендного предприятия производится в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 27. Внутрихозяйственный арендный подряд

Предприятия вправе сдавать имущество в аренду работникам подразделений в форме внутрихозяйственного подряда.

Взаимоотношения между предприятием и таким арендным коллективом

определяются договором.

Внутрихозяйственная аренда земель и других природных ресурсов регламентируется законодательством Республики Узбекистан и договором.

Статья 28. Создание арендных предприятий на основе имущества, принадлежащего общественным объединениям и организациям.

Общественные объединения, организации вправе сдавать в аренду свои предприятия и их подразделения на условиях, определяемых этими организациями и предусмотренных настоящим Законом.

### РАЗДЕЛ III. АРЕНДА ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНАМИ.

Статья 29. Права арендаторов при индивидуальной или групповой аренде.

Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде имеют права, предусмотренные настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Узбекистан.

Статья 30. Социальное страхование и социальное обеспечение лиц, занимающихся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды.

Лица, занимающиеся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды, подлежат социальному страхованию и социальному обеспечению наравне с рабочими и служащими.

Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включается в трудовой стаж.

### РАЗДЕЛ IV. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СУБЪЕКТОВ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Статья 31. Разрешение споров.

Споры между арендаторами и арендодателями по вопросам заключения, исполнения и прекращения договоров аренды разрешаются соответствующим судом в порядке, установленном законодательством Республики Узбекистан.

Статья 32. Ответственность субъектов арендных отношений.

Юридические и физические лица, должностные лица государственных органов несут установленную законодательством ответственность в случаях: нарушения порядка заключения и условий договора; неисполнения обязательств по договору; изменения или расторжения договора в одностороннем порядке; нарушения порядка и условий изменения и прекращения действия договора.

Законодательством Республики Узбекистан может быть предусмотрена ответственность и за иные нарушения законодательства об аренде. Юридические и физические лица обязаны возместить потерпевшему причиненный ими ущерб, включая упущенную выгоду, в порядке установленном законодательством Республики Узбекистан.

Арендатор несет ответственность по долгам арендного предприятия; собственным имуществом (для арендных предприятий, основанных на государственной собственности);

собственным имуществом и личным имуществом членов арендного коллектива (для арендных предприятий, основанных на коллективной, частной собственности, а также для лиц, занимающихся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды), а при их недостаточности - в порядке и размерах, установленных законодательством Республики Узбекистан. (В редакции Закона РУ от 2.09.93 г.) (Старая редакция. См.)

Президент Республики Узбекистан

И.Каримов