

Date: 9<sup>th</sup> September-2026

## ДОГОВОР АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ПЯТЬ КРИТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ЗАЩИТЫ АРЕНДАТОРА ОТ ВНЕЗАПНОГО ВЫСЕЛЕНИЯ

Султанов Абдуллажон Илхомжон угли

Студент направления юриспруденция

Университета имени Абу Райхана Бери

[abdullajonsultanov16@gmail.com](mailto:abdullajonsultanov16@gmail.com)

г.Ташкент 2026 год

**Аннотация.** В статье исследуются договорные механизмы защиты арендатора коммерческой недвижимости от необоснованного или внезапного прекращения права пользования объектом аренды. Актуальность исследования обусловлена тем, что для субъектов предпринимательства стабильность использования помещения непосредственно связана с сохранением бизнеса, клиентской базы, оборудования и инвестиций в объект недвижимости. Особое внимание уделяется пяти условиям договора аренды: определению срока действия договора и порядка его продления, ограничению оснований досрочного прекращения договора, установлению обязательного порядка предварительного уведомления, предоставлению срока для устранения нарушения и правовому регулированию улучшений арендованного имущества. На основе формально-юридического и системного методов анализируются положения гражданского законодательства Республики Узбекистан и судебные разъяснения по спорам, связанным с арендными отношениями. В результате обосновывается необходимость максимально конкретного закрепления в договоре оснований, процедуры и последствий прекращения аренды.

**Ключевые слова:** аренда, коммерческая недвижимость, договор аренды, арендатор, арендодатель, досрочное расторжение, выселение, уведомление, улучшение имущества, предпринимательская деятельность.

**Abstract.** This article examines contractual mechanisms designed to protect commercial real estate tenants from the unjustified or sudden termination of their right to use a leased property. The relevance of the study stems from the fact that, for business entities, the stability of property use is directly linked to preserving their business operations, client base, equipment, and capital investments. Particular attention is paid to five key lease terms: defining the duration and renewal procedures, limiting the grounds for early termination, establishing mandatory advance notice requirements, granting a cure period to remedy breaches, and regulating the legal framework for tenant improvements. Utilizing formal-legal and systemic methods, the study analyzes the provisions of the civil legislation of the Republic of Uzbekistan and judicial clarifications regarding lease disputes. As a result, the article substantiates the necessity of precisely defining the grounds, procedures, and consequences of lease termination within the contract.

**Keywords:** lease, commercial real estate, lease agreement, tenant, landlord, early termination, eviction, notice, property improvements, business activity.

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Коммерческая недвижимость представляет собой важный ресурс для осуществления предпринимательской деятельности. Офисы, магазины, склады, производственные помещения, объекты общественного питания и другие коммерческие площади используются субъектами предпринимательства как основа для ведения хозяйственной деятельности.

При этом арендатор, заключая договор, рассчитывает не только на получение помещения во временное пользование. Он также планирует свою предпринимательскую деятельность на определённый период, инвестирует средства в оборудование, ремонт, рекламу, организацию рабочего пространства и привлечение клиентов. Поэтому внезапное прекращение аренды способно причинить арендатору значительный имущественный ущерб.

В юридической практике одним из ключевых вопросов является вопрос о том, насколько договор аренды способен обеспечить стабильность правоотношений между сторонами. Пленум Верховного суда Республики Узбекистан подчёркивает значение договора аренды при разрешении соответствующих споров и указывает на необходимость учитывать нормы Гражданского кодекса, законодательства об аренде и иных нормативно-правовых актов.

Следовательно, договор аренды коммерческой недвижимости должен рассматриваться не только как документ, устанавливающий размер арендной платы, но и как механизм распределения рисков между арендодателем и арендатором.

**Актуальность** темы заключается в необходимости обеспечения правовой определённости арендных отношений. Для предпринимателя недостаточно знать размер арендной платы. Не менее важно понимать, в каких случаях договор может быть прекращён, каким образом арендатор должен быть уведомлён и предоставляется ли ему возможность устранить допущенное нарушение. Особое значение данный вопрос приобретает в случае, когда арендатор вложил значительные средства в ремонт и оборудование помещения.

### Цель исследования

Целью исследования является определение основных договорных условий, способных обеспечить арендатору коммерческой недвижимости максимальную правовую определённости и снизить риск внезапного прекращения аренды.

### Задачи исследования

Для достижения поставленной цели необходимо:

1. определить значение срока договора аренды;
2. исследовать значение ограничения оснований досрочного расторжения;
3. определить роль предварительного уведомления;
4. рассмотреть механизм устранения нарушений договора;
5. проанализировать защиту инвестиций арендатора в улучшение имущества.

Научная новизна исследования состоит в систематизации пяти договорных механизмов защиты арендатора, которые в совокупности позволяют повысить



Date: 9<sup>th</sup> September-2026

предсказуемость прекращения арендных правоотношений и снизить риск возникновения конфликтов между сторонами.

## **2. МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ.**

Методологическую основу исследования составили формально-юридический, системный и сравнительно-правовой методы. Формально-юридический метод использовался для анализа положений гражданского законодательства, регулирующих отношения имущественного найма (аренды).

Системный метод позволил рассмотреть отдельные условия договора не изолированно, а как взаимосвязанную систему правовых гарантий арендатора. Сравнительно-правовой метод применялся для сопоставления общих законодательных механизмов и возможных договорных способов защиты интересов арендатора.

Основными источниками исследования являются нормы законодательства Республики Узбекистан, регулирующие отношения по имущественному найму, а также судебные разъяснения по вопросам применения гражданского законодательства об аренде. Пленум Верховного суда Республики Узбекистан отмечает, что при рассмотрении арендных споров суды должны руководствоваться Гражданским кодексом, законодательством об аренде и иными применимыми нормативными актами.

## **3. РЕЗУЛЬТАТЫ**

### **3.1. Первое критическое условие: чёткий срок действия договора**

Первым элементом правовой защиты арендатора является точное определение срока действия договора.

В договоре необходимо указывать дату начала и окончания аренды. Кроме того, желательно определить порядок продления договора и срок, в течение которого стороны обязаны уведомить друг друга о намерении прекратить или продлить отношения.

Для арендатора особенно важен вопрос о том, что произойдёт после истечения первоначального срока аренды. Если механизм продления сформулирован неопределённо, это может стать причиной спора. Поэтому договор должен содержать конкретное положение о продлении, например возможность заключения дополнительного соглашения либо иной предусмотренный сторонами механизм, если он допускается законодательством. При этом необходимо учитывать, что конкретные правила могут различаться в зависимости от вида имущества и статуса арендодателя. Например, для государственного имущества применяются специальные нормы законодательства. Таким образом, срок договора должен быть не просто указан, а связан с понятным механизмом его прекращения или продления.

### **3.2. Второе критическое условие: конкретные основания досрочного расторжения**

Одним из наиболее существенных рисков для арендатора является включение в договор слишком широкого права арендодателя прекратить отношения. Формулировки типа «арендодатель вправе прекратить договор в любое время» создают высокий уровень неопределённости.



Date: 9<sup>th</sup> September-2026

- Поэтому в договоре необходимо максимально конкретно определить:
- основания досрочного прекращения;
  - существенные нарушения договора;
  - порядок установления факта нарушения;
  - последствия нарушения;
  - процедуру прекращения договора.

Гражданско-правовое регулирование предусматривает различные основания изменения и прекращения договорных отношений. При этом судебные разъяснения подчёркивают различие между расторжением договора и односторонним отказом от его исполнения, а возможность одностороннего отказа зависит от закона или соглашения сторон. Следовательно, договор не должен оставлять вопрос прекращения аренды исключительно на усмотрение одной стороны.

Чем конкретнее сформулированы основания прекращения договора, тем выше уровень правовой определённости арендатора.

3.3. Третье критическое условие: обязательное предварительное уведомление. Даже при наличии законного или договорного основания для прекращения аренды арендатору необходимо предоставить разумную возможность подготовиться к освобождению помещения, если законодательство и характер основания позволяют это сделать.

Для коммерческого арендатора внезапное освобождение помещения может означать:

- прекращение работы;
- потерю клиентов;
- расходы на переезд;
- необходимость поиска нового помещения;
- перенос оборудования;
- дополнительные расходы на ремонт нового объекта.

Поэтому в договоре рекомендуется чётко определить порядок уведомления. Необходимо установить:

1. форму уведомления;
2. способ его направления;
3. срок уведомления;
4. момент, с которого исчисляется данный срок;
5. юридические последствия ненадлежащего уведомления.

Например, стороны могут предусмотреть письменное уведомление за определённый период, если это не противоречит обязательным требованиям законодательства.

Таким образом, уведомление выполняет не формальную, а защитную функцию: оно обеспечивает предсказуемость прекращения договорных отношений.

3.4. Четвёртое критическое условие: срок для устранения нарушения. Не каждое нарушение договора должно автоматически приводить к прекращению аренды.



Date: 9<sup>th</sup> September-2026

Например, техническая ошибка, кратковременная просрочка платежа или иное устранимое нарушение в определённых обстоятельствах может быть исправлено арендатором.

Поэтому важным договорным механизмом является установление срока для устранения нарушения.

Договор может предусматривать следующую последовательность: выявление нарушения → письменное уведомление → предоставление срока для устранения → проверка устранения → применение предусмотренных договором последствий.

Такой механизм способствует сохранению договорных отношений и снижает вероятность возникновения спора.

При этом необходимо учитывать, что возможность и продолжительность такого срока зависят от характера нарушения, условий договора и применимого законодательства.

С правовой точки зрения данное условие позволяет перейти от модели «нарушение — немедленное прекращение» к модели «нарушение — возможность исправления — прекращение при неустранении».

3.5. Пятое критическое условие: защита вложений арендатора. Особое значение для коммерческой недвижимости имеет вопрос улучшений арендованного имущества.

Предприниматель может инвестировать средства в:

- ремонт помещения;
- инженерные коммуникации;
- освещение;
- оборудование;
- системы вентиляции;
- внутреннюю перепланировку;
- оформление торгового или офисного пространства.

Поэтому до проведения работ необходимо определить их правовой режим.

В частности, договор должен устанавливать:

- какие работы разрешены;
- требуется ли предварительное письменное согласие арендодателя;
- кому принадлежат отделимые улучшения;
- что происходит с неотделимыми улучшениями;
- может ли арендатор требовать компенсацию;
- каким образом определяется стоимость улучшений.

Судебные разъяснения по применению норм об аренде обращают внимание на положения ГК об улучшениях арендованного имущества. В частности, при определённых условиях стоимость неотделимых улучшений, произведённых арендатором за свой счёт с согласия арендодателя, может иметь значение при прекращении договора.



Date: 9<sup>th</sup> September-2026

Следовательно, согласование улучшений до начала работ является одним из важнейших способов защиты финансовых вложений арендатора.

#### 4. ОБСУЖДЕНИЕ

Результаты исследования показывают, что защита арендатора от внезапного прекращения аренды не может основываться только на одном пункте договора. Пять рассмотренных условий выполняют разные функции.

| Условие                     | Основная функция                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| Срок аренды                 | Определяет период стабильного пользования |
| Основания расторжения       | Ограничивает неопределённость             |
| Предварительное уведомление | Даёт время подготовиться                  |
| Срок устранения нарушения   | Позволяет сохранить договор               |
| Защита улучшений            | Снижает риск потери инвестиций            |

Наиболее эффективной является их совокупность.

Например, наличие длительного срока аренды само по себе не гарантирует стабильность, если договор одновременно позволяет арендодателю прекратить его в любое время. Аналогично, наличие оснований для расторжения не обеспечивает достаточной защиты, если договор не определяет процедуру уведомления и устранения нарушения. Таким образом, договор должен создавать последовательный механизм прекращения аренды, в котором стороны заранее понимают:

какое нарушение является основанием → как оно фиксируется → каким образом направляется уведомление → предоставляется ли срок для устранения → когда договор прекращается → как осуществляется возврат помещения → как решается вопрос об улучшениях и расчётах.

Такой подход соответствует принципу правовой определённости и позволяет уменьшить количество конфликтных ситуаций.

При этом нельзя рассматривать договорные условия в отрыве от законодательства. Соглашение сторон не должно противоречить обязательным нормам права. Кроме того, отдельные категории недвижимости, включая государственное имущество, могут регулироваться специальными правилами. Например, законодательство о государственном имуществе предусматривает специальные положения относительно аренды и улучшений такого имущества.

#### 5. ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Для повышения уровня защиты арендатора перед подписанием договора целесообразно проверить следующие вопросы:

1. Срок

Указаны ли точные дата начала и дата окончания аренды?

2. Расторжение

Может ли арендодатель прекратить договор без конкретного основания?

3. Уведомление

Date: 9<sup>th</sup> September-2026

Как и за какой срок арендатор должен быть уведомлён?

4. Нарушения

Получит ли арендатор возможность устранить нарушение до прекращения договора?

5. Улучшения

Кому принадлежат произведённые улучшения и предусмотрена ли компенсация?

Если хотя бы один из этих вопросов остаётся без ответа, договор может создавать дополнительный правовой риск для арендатора.

**6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Договор аренды коммерческой недвижимости является не только основанием для пользования помещением, но и важнейшим инструментом правового управления предпринимательскими рисками.

Исследование позволяет выделить пять ключевых договорных условий, которые способны существенно повысить защищённость арендатора: во-первых, точное определение срока действия договора и порядка его продления; во-вторых, установление конкретных оснований досрочного прекращения; в-третьих, закрепление понятного порядка и срока предварительного уведомления; в-четвёртых, предоставление возможности устранить устранимое нарушение до применения наиболее серьёзных последствий;

в-пятых, детальное регулирование судьбы улучшений и инвестиций арендатора.

Таким образом, эффективная защита арендатора начинается не в момент возникновения спора, а на этапе подготовки и заключения договора. Главным принципом договорной защиты является предсказуемость: арендатор должен заранее знать, при каких обстоятельствах он может потерять право пользования объектом, какую процедуру обязан соблюдать арендодатель и каким образом будут урегулированы финансовые последствия прекращения аренды. Следовательно, качественно составленный договор способен значительно снизить вероятность внезапного конфликта и обеспечить более стабильные условия для осуществления предпринимательской деятельности.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:**

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан.
2. Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан LexUZ. "LexUZ — Национальная база законодательства Республики Узбекистан" (<https://reference-url-citation.invalid/6>)
3. Постановление Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 1 декабря 2011 года № 234 «О некоторых вопросах применения экономическими судами норм гражданского законодательства об имущественном найме (аренде)» с последующими изменениями и дополнениями.
4. Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан по вопросам



Date: 9<sup>th</sup> September-2026

применения норм гражданского законодательства о заключении, изменении и расторжении договоров.

5. Законодательство Республики Узбекистан о государственном имуществе и порядке его аренды.

