



Scientific and theoretical foundations of legal relations for the seizure of land plots for state and public needs

Ulfat SHONAZAROV¹

Specialized Branch of Tashkent State University of Law

ARTICLE INFO

Article history:

Received September 2021

Received in revised form

15 September 2021

Accepted 20 October 2021

Available online

15 November 2021

Keywords:

plot of land,
state and public needs,
withdrawal,
compensation,
legislation.

ABSTRACT

The article describes the scientific and theoretical foundations of the seizure of land plots for state and public needs. The analysis of the legislation of the Republic of Uzbekistan related to the seizure of land plots for state and public needs was also carried out. In addition, the author has developed proposals for improving the legislation of the Republic of Uzbekistan.

2181-1415/© 2021 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol2-iss10/S-pp572-576>

This is an open access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

Ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг илмий-назарий асослари

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

ер участкаси,
давлат ва жамоат эҳтиёжи,
олиб қўйиш,
компенсация,
қонунчилик.

Мақолада ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг илмий-назарий асослари ёритилган. Шунингдек, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш билан боғлиқ қонунчилик таҳлили ҳам амалга оширилган. Бундан ташқари, муаллиф томонидан соҳани такомиллаштириш учун таклифлар ҳам ишлаб чиқилган.

¹ Lecturer of the Department of State law disciplines of Specialized Branch of Tashkent State University of Law. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: ulfat.shonazarov.90@mail.ru

Научно-теоретические основы правовых отношений изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

земельный участок, государственные и общественные нужды, изъятие, компенсация, законодательство.

В статье описываются научно-теоретические основы изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд. Также был проведён анализ законодательства Республики Узбекистан, связанного с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд. Кроме того, автором разработаны предложения по совершенствованию законодательства Республики Узбекистан.

В ходе выполнения своих внутренних функций государство с целью улучшения инфраструктуры страны, для проведения различных строительных работ нуждается в необходимости изъятия имущества, принадлежащего гражданам. В особенности, когда возрастает уровень урбанизации и растут объемы городского планирования. Это увеличивает потребность в изъятии имущества граждан. Чтобы удовлетворить градостроительную потребность, государству приходится вмешиваться в имущественные права граждан. К примеру, земельные участки используются для расширения инфраструктуры городов и строительства новых многоэтажных зданий. В большинстве случаев объекты недвижимости граждан располагаются на земельных участках, которые должны быть отведены для государственных и общественных нужд. Для выполнения этих работ государство вынуждено изымать эти участки, а также принадлежащие гражданам объекты недвижимости (жилье, нежилые здания или сооружения, многолетние деревья и т.д. В данном случае, этот вопрос имеет достаточную правовую основу. Это отражено в статьях 197, 202-204, 206 действующего Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Выше упомянуты основные законодательные нормы гражданского права регулирующие земельные отношения. А также, законодательные нормы, регулирующие порядок приобретения земли для государственных и общественных нужд. Также были рассмотрены различные научные аспекты данных гражданско-правовых отношений. В частности, по мнению Т.И. Илларионовой, неприкосновенность собственности подразумевает выбор механизмов возникновения, осуществления и прекращения прав собственности, которые, во-первых, обеспечивают неприкосновенность интересов других собственников, а во-вторых, в случае нарушения прав собственности усиливается ее восстановление [1]. По мнению Н.Ф. Имамова, неприкосновенность собственности означает, что в силу важности того или иного аспекта частная собственность, принадлежащая владельцу, всегда защищена законом и может быть отчуждена из частной собственности только с его согласия (за исключением случаев, предусмотренных законом) [2].

И.С. Илюхан в своем исследовании сосредоточился на защите прав граждан при изъятии земли для государственных и общественных нужд и описывает право собственности на землю следующим образом: право собственности на земельный

участок – это право владельца (владения, пользования) при принятии решения об изъятии земельного участка или в процессе изъятия, право распоряжения) нарушается или, если стоимость имущества ниже текущей рыночной стоимости, владелец имеет право быть защищенным всеми средствами и методами [3].

Е.Л. Сидорова посвятила свою научную работу защите интересов физических и юридических лиц при приобретении земельных участков для государственных и общественных нужд. В своём исследовании автор рекомендует, права и законные интересы физических и юридических лиц, при изъятии государством или муниципалитетом земельных участков, должны проводится в двух формах: не юридические и юридические.

Особенность неюридической формы защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц отражается в отказе собственника от договора наложения ареста. В этом случае судебная защита является важным фактором, поскольку в случае несогласия собственника, принудительное изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд допускается только в судебном порядке.

Отличительной особенностью правовой формы защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц является ее применение как в случае пассивных действий субъекта защиты. И в случае, если собственник активно отстаивает свои права, и в случае протеста против изъятия. Проявляется это и в действиях, направленных на устранение нарушения права собственника (в том числе ограничения) [4].

Е.С. Клейменова изучила правовое регулирование приобретения земли для государственных и общественных нужд, названное выкупом земли (выкупом), а выкуп земли для государственных и общественных нужд является двусторонним (соглашением), что предполагает оценку [5].

На практике во многих случаях право частной собственности на жилье, здания и сооружения, а также объекты торговли и обслуживания, принадлежащие гражданам, аннулируется в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд. В этом процессе важно защитить имущественные интересы граждан [6].

Следует отметить, что действующее на постсоветском пространстве законодательство не предусматривало реальных гарантий защиты имущественных прав граждан в подобных случаях. В частности, их права собственности на землю и земельные права были аннулированы соответствующими решениями исполнительных комитетов областных Советов народных депутатов. Они не могли обжаловать в суде размер компенсации.

Реформы, проведенные в Узбекистане после обретения независимости, восстановили эти права. Которые в течение многих лет были ограничены для граждан.

Принудительный арест имущества – это арест имущества правительством на основе принудительных мер без согласия арендодателя или арендатора в общественных интересах [7].

Австралийское законодательство определяет понятие принудительного изъятия следующим образом: “изъятие частной земли или имущества государственным органом или учреждением с целью проведения общественных работ (сооружений) признается принудительным изъятием [8]”.

Дело в том, что такой арест имущества носит принудительный характер, который на первый взгляд похож на конфискацию, но отличие от конфискации заключается в том, что конфискация является одной из таких карательных мер. Это касается тех случаев, когда имущество конфискуется и не компенсируется. Однако принудительный арест имущества является не карательной мерой, а мерой, вытекающей из потребностей государства и общества, в случае принудительного ареста имущества собственник должен получить компенсацию.

В данном случае следует отметить, что решение государственного органа об отзыве права собственности напрямую не направлено на конфискацию имущества, расположенного на земельном участке, в отличие от конфискации прав собственности, приобретения культурных ценностей и других подобных методов [9].

В национальных конституциях и законах почти всех стран понятие принудительного изъятия имущества используется в сочетании с формулировками “в общественных интересах” и “для общественного пользования”. В некоторых юрисдикциях значение этих выражений четко указано в законе, в то время как в других либо допускаются двусмысленности, либо эти определения вообще не определены. В Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан понятие государственных и общественных нужд определяется следующим образом: а также строительство других объектов государственного значения.

Концепция государственных и общественных потребностей основана на законодательстве некоторых стран:

- Для транспортных целей – дорог, мостов, каналов, автомагистралей, портов, аэропортов и т.д.;
- Общественные здания – школы, библиотеки, больницы, заводы, религиозные учреждения, учреждения коммунального хозяйства;
- Коммунальные услуги – водоснабжение (канализация), электричество, газ, коммуникации, ирригация, дренаж, водохранилища, плотины;
- Общественные парки, стадионы, парки, спортивные сооружения, кладбища;
- В целях государственной обороны [10].

Однако, законодательство некоторых стран не считают необходимым определять понятие государственных и общественных интересов в законодательстве. Оба случая имеют свои преимущества и недостатки. Если понятие государственных и общественных потребностей, как в первой группе стран, четко определено в законе, то государство частично ограничивает свои полномочия по принудительной отмене прав собственности. Если закон не определяет определенный вид общественных потребностей, в этом случае он не признается государственными и общественными потребностями. Поэтому, давая четкое определение этому понятию в законе, можно сузить его содержание. Однако, если это рассматривать с точки зрения собственников, то в этом случае существует возможность, что их интересы будут защищены только в течение некоторого времени. Это может являться положительным аспектом, для четкого определения правовой нормы этого понятия. Недостатком отсутствия определения правовых норм этих понятий является то, что интересы владельца могут быть ущемлены, а государственные чиновники могут совершать злоупотребления и коррупционные действия в рамках своих должностных полномочий. Кроме того, в случае возникновения спорных ситуаций в этих случаях собственник может столкнуться с некоторыми трудностями для разрешения споров судами [11].

Подводя итог вышесказанному, мы можем сделать следующие выводы. Основной правоприменительной практики для изъятия земли для государственных и общественных нужд, – является Гражданский кодекс. В дополнение к настоящему Кодексу, хотя и существует ряд нормативных актов, относящихся к этим гражданско-правовым отношениям, существуют и другие нормативно-правовые документы, непосредственно регулирующие эти отношения. То есть порядок вывода средств не закреплён в конкретном законе. Это, в некотором смысле, препятствует установлению единого подхода к приобретению земли для государственных и общественных нужд.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ:

1. Гражданское право. Часть первая. / Под.ред. Т.И. Илларионова, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева (автор этой главы Т.И. Илларионова). – М.: Норма-Инфра.1998. – С. 28.
2. Раҳмонқулов Ҳ., Рўзиназаров Ш., Оқюлов О. ва бошқалар. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. (Ушбу боб муаллифи Н.Ф. Имомов) – Тошкент: 2007. – Б. 83.
3. Илюхан И.С. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Москва: 2011. – С. 27.
4. Сидорова Е.Л. Защита прав и интересов физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Москва: 2010. – 24 с.
5. Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Москва: 2008. – С. 29.
6. Ulfat S. Procedure Of Land Revocation Of Construction In Progress For State And Public Needs // The American Journal of Political Science Law and Criminology. – 2020. – Т. 2. – №. 10. – С. 37–41.
7. Compulsory acquisition of land and compensation. FAO LAND TENURE STUDIES.: FOOD AND AGRICULTURE ORGANIZATION OF THE UNITED NATIONS Rome 2008. – P. 5.
8. <https://www.homeloanexperts.com.au/home-loan-articles/compulsory-acquisition/>.
9. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига шарҳ, 1-жилд (биринчи қисм) Адлия вазирлиги. – Т.: «Vektor-Press», 2010. – Б. 816. – (Профессионал (малакали) шарҳлар).
10. PPP in Infrastructure Resource Center for Contracts, Laws and Regulation (PPPIRC). Vol.3 www.worldbank.org/ppp.
11. У. Шоназаров. Ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг фуқаролик-ҳуқуқий талқини // Общество и инновации – 2 (2/S), 146-152.