



Basis and procedure for privatization of land plots where real estate objects are located

Jasurbek RAKHMATILLAEV¹

Specialized branch of Tashkent State University of Law

ARTICLE INFO

Article history:

Received October 2022

Received in revised form

10 October 2022

Accepted 25 November 2022

Available online

25 December 2022

Keywords:

non-agricultural land plot,
privatization,
civil law,
public law,
contract,
transaction,
for a fee,
legal institute.

ABSTRACT

The reasons for choosing the research topic are related to the need to reform significantly current legislation on privatization. Privatization belongs to the newest legal institutions, so the need for a theoretical understanding of the problematic aspects of the legal regulation of privatization relations is undeniable, especially considering the important role of privatization in the development of the national economy. This makes it urgent and necessary to study the legal essence of the institution of privatization, its role, and its place in the system of civil law, and to develop specific proposals for reforming the current domestic legislation in the field of privatization.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss6-pp102-107>

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>)

Кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларини хусусийлаштириш асослари ва тартиби

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

қишлоқ хўжалигига
мўлжалланмаган ер
участкаси,
хусусийлаштириш,
фуқаролик ҳуқуқи,
оммавий ҳуқуқ,
шартнома,
битим,
ҳақ эвазига,
ҳуқуқий инситут.

Тадқиқот мавзусини танлашнинг асослари хусусийлаштириш тўғрисидаги амалдаги қонунчиликни сезиларли даражада ислоҳ қилиш зарурати билан боғлиқ. Хусусийлаштириш энг янги юридик институтларга тегишли, шунинг учун хусусийлаштириш муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишнинг муаммоли жиҳатларини назарий тушуниш зарурати, айниқса, миллий иқтисодиётни ривожлантириш учун хусусийлаштиришнинг муҳим ролини ҳисобга олган ҳолда, шубҳасиз зарурдир. Бу хусусийлаштириш институтининг ҳуқуқий моҳиятини, унинг фуқаролик ҳуқуқи тизимидаги роли ва ўрнини ўрганишни ва хусусийлаштириш соҳасидаги амалдаги ички қонунчиликни ислоҳ қилиш бўйича аниқ таклифларни ишлаб чиқишни долзарб ва зарур қилади.

¹ Teacher of the "Private Legal Sciences" Department, Specialized branch of Tashkent State University of Law.

Принципы и порядок приватизации земельных участков, на которых расположен объект недвижимости

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

земельный участок
несельскохозяйственного
назначения,
приватизация,
гражданское право,
публичное право,
договор, сделка,
возмездно,
правовой институт.

Причины выбора темы исследования связаны с необходимостью существенного реформирования действующего законодательства о приватизации. Приватизация относится к новейшим правовым институтам, поэтому необходимость теоретического осмысления проблемных сторон правового регулирования приватизационных отношений неоспорима, особенно учитывая важную роль приватизации для развития народного хозяйства. Это делает актуальным и необходимым изучение правовой сущности института приватизации, его роли и места в системе гражданского права, выработку конкретных предложений по реформированию действующего отечественного законодательства в сфере приватизации.

Хусусийлаштириш уни амалга оширишнинг махсус тартиби ва усулларининг қўлланиши билан ўзига хос тартибга эга. Махсус тартиби ва усуллари асосида амалга оширилиши хусусийлаштиришнинг энг муҳим таркибий қисми ҳисобланади. Махсус тартибнинг мавжудлиги туфайли хусусийлаштиришни бошқа ташқи ўхшаш юридик институтлардан, биринчи навбатда, давлат мулкани одатий сотиб олиш ва сотишдан ажратишнинг объектив имкониятини тақдим этади. Бу Д.А. Герцев томонидан алоҳида қайд этилади, унинг фикрича, хусусийлаштириш таърифи бундан олдин фақат хусусийлаштириш тўғрисидаги қонун ҳужжатларида қатъий белгиланган шаклларда мулкни топшириш усули сифатида келтирилган [1]. Бундай таомил хусусийлаштиришнинг асосий элементлардан бири эканлигини В.И. Яковлев [2] ҳам таъкидлаб ўтади.

Хусусийлаштириш тартиби хусусийлаштирилиши лозим бўлган объектлар рўйхатини шакллантириш ва тасдиқлашни; хусусийлаштирилиши лозим бўлган объектлар рўйхатини давлат мулкани хусусийлаштириш органларининг расмий нашрларида, Давлат активларини бошқариш агентлигининг расмий веб-сайтида, маҳаллий ҳокимият органларининг расмий веб-сайтларида ва электрон савдо тизимида нашр этиш; хусусийлаштириш тўғрисида қарор қабул қилиш; маҳаллий кенгаш томонидан коммунал мулк объектини хусусийлаштириш тўғрисида қарор қабул қилиш; объектни хусусийлаштириш қарори тўғрисидаги маълумотларни ва қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда бошланғич нархни белгилаш талабини ўрганиш тўғрисидаги маълумотларни эълон қилиш; қонун ҳужжатларига мувофиқ инвентаризация ва баҳолашни ўтказиш; қонунда назарда тутилган ҳолларда хусусийлаштириш объектининг аудиторлик текшируви, экологик аудитини ўтказиш; қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда хусусийлаштириш жараёнида давлат ёки муниципал корхонани тадбиркорлик жамиятига айлантириш; хусусийлаштириш жараёнида ташкил этилган

акциядорлик жамиятларининг акцияларини жойлаштириш режасини, қонунда назарда тутилган ҳолларда тасдиқлаш ва уларни амалга ошириш учун қонун томонидан, аукцион комиссияси томонидан ишлаб чиқилган хусусийлаштириш объектларини сотиш учун шароитлар; сотиш шартлари, шу жумладан, хусусийлаштириш объектининг бошланғич нархи тўғрисидаги маълумотларни эълон қилиш; кимошди савдоси, олди-сотди шартномасини тузиш; объектни сотиб олиш йўли билан хусусийлаштириш пайтида олди-сотди шартномасини тузиш; хусусийлаштириш натижалари тўғрисидаги маълумотларни эълон қилиш; хусусийлаштиришни якунлаш тўғрисида қарорни назарда тутати.

Объектни хусусийлаштириш мулк ҳуқуқи харидорга сотилган ва топширилган ёки акцияларни жойлаштириш режасида сотиш учун тақдим этилган барча акцияларни жойлаштириш тугаган пайтдан бошлаб якунланган ҳисобланади ва тегишли хусусийлаштириш органининг буйруғи билан амалга оширилади.

Хусусийлаштириш усуллари сифатида қуйидагилар эътироф этилади:
1) давлат ёки коммунал мулк ҳуқуқи объектларини кимошди савдосида сотиш ёки
2) хусусийлаштириш объектларини сотиб олиш. Шу билан бирга, кимошди савдосида сотиш: шартли аукцион; шартсиз аукцион бошланғич нархни босқичма-босқич пасайтириш ва кейинчалик нарх таклифларини тақдим этиш усули бўйича аукцион; бошланғич нархни пасайтириш усулидаги аукцион; нархлар бўйича таклифларни ўрганиш усулидаги аукцион каби турларга бўлинади.

Давлат мулкни хусусийлаштириш тартибининг ҳуқуқий таҳлилини ўтказишда Д.А. Герцевнинг фикрларини қўллаб-қувватлаш керак, унинг фикрича, хусусийлаштириш ҳуқуқий муносабатларининг пайдо бўлиши, ўзгартирилиши ёки тугатилишига олиб келадиган асосий юридик фактлар ҳуқуқ йўл қўядиган ҳаракатлар бўлиб, қонун нормалари ушбу ҳаракатларни иродавий йўналтирилганлиги сабабли юридик оқибатлар билан боғлиқлигини назарда тутати. Шу билан бирга, хусусийлаштириш жараёнида мулкний муносабатларнинг вужудга келиши, ўзгариши ёки тугатилиши комплекс тусга эга бўлган ва ўзида маъмурий ва фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларни қамраб оладиган мураккаб юридик таркиб зарур бўлади [3].

И.С. Петров қуйидаги мулоҳазаларни билдиради: умуман олганда, хусусийлаштириш тўғрисидаги қонунчилик мураккаб бўлиб, давлат ва муниципал мулкни хусусийлаштириш жараёнидан келиб чиқадиган хусусий ва оммавий муносабатларини тартибга солувчи фуқаролик-ҳуқуқий ва маъмурий-ҳуқуқий нормаларни ўз ичига олади. Шу билан бирга, оммавий элементнинг мавжудлиги давлат мулкни сотишда сотувчи ва харидор ўртасидаги фуқаролик муносабатларини тартибга солувчи нормаларнинг ўзига хослигини белгилайди. Хусусийлаштириш тўғрисидаги қонунчиликнинг ўзига хослиги мол-мулкни ўтказиш тартибига оид муносабатларида сотувчи ва харидор учун мажбурий нормалар ўрнатиш ва томонларнинг келишуви билан бу қоидаларига ҳар қандай ўзгаришлар мумкин эмаслиги ҳисобланади [4].

Дарҳақиқат, хусусийлаштиришда оммавий мулкни хусусий мулкка айлантиришнинг мураккаб ҳаракати сифатида ҳам пул, ҳам ҳуқуқий компонентлар мавжуд. Бироқ хусусийлаштириш, шунга қарамай, фуқаролик-ҳуқуқий категориядир, чунки унда хусусий ҳуқуқ категорияларининг устунлиги мавжуд.

Шу билан бирга, И.С. Петров тўғри таъкидлаганидек, “оммавий элементининг мавжудлиги хусусийлаштириш тўғрисидаги қонунчилик фуқаролик қонунчилигининг ажралмас қисми эканлигини истисно этмайди, чунки хусусийлаштириш жараёнидаги ҳуқуқий муносабатлар биринчи навбатда фуқаролик ҳуқуқига хос бўлган принципларга асосланади (томонларнинг тенглиги, хусусий ишларга аралаштишга йўл қўймаслик, жавобгарликнинг мулкӣй табиати ва бошқалар)”[5]дан иборат.

Ҳуқуқ устуворлиги тамойилининг амалда ифодаланишига эришиш, ижтимоий ривожланишнинг объектив эҳтиёжларини ҳуқуқ нормаларида уйғун ифодаланишини таъминлаш норма ижодкорлиги – норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни шакллантириш, тизимлаштириш, қабул қилиш ва эълон қилишдан иборат фаолиятнинг олий мақсадидир [6]. Замонавӣй ҳуқуқий нормаларни ўрнатиш норма ижодкорлигининг асосий мақсади ҳисобланади. Шу билан бирга, эскирган нормаларни ўзгартириш ва бекор қилиш уларни тасдиқлашга ёрдам беради.

Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар тизимида қонуннинг ўрнини ва унинг универсаллигини ҳисобга олган ҳолда, ҳар қандай хатонинг баҳоси жуда юқори бўлган қоидаларни ишлаб чиқиш жараёнида қонунчилик фаолияти алоҳида эътиборга лойиқдир.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисидаги Қонун Ўзбекистонда давлат мулкани хусусийлаштириш ҳуқуқий институтини ривожлантиришда сифат жиҳатидан янги босқичга ўтишини таъминлади. Мазкур Қонунда назарда тутилган таомиллари, асослари ва механизмлари Ўзбекистон мустақиллиги йилларида мавжуд бўлган ҳуқуқий моделни тубдан ўзгартирадиган янги ҳуқуқий ёндашувларни жорий қилди. Шу билан бирга, бундай ёндашувлар Конвенция томонидан кафолатланган Европа стандартларига ҳали тўлиқ жавоб бермаслигини ҳам қайд этиб ўтиш жоиз. Бу қонуннинг янгиликларини назарий тушуниш ва қонундан кутилган натижаларни ва кучга киргандан кейин унинг тартибга солувчи таъсири натижаларини таққослаш мақсадида таҳлил қилиш зарурлигини белгилайди.

“Тизимли ёндашувнинг йўқлиги, эҳтимол, замонавӣй қонунчилик жараёнининг энг катта камчиликларидан бири саналади. Айни пайтда, фақат тизимли ҳуқуқгина қонун чиқарувчи томонидан белгиланган йўналишда самарали қўлланилади, ундаги ҳуқуқий ғоя ва ҳуқуқий идеалларини амалга оширади ва шунинг учун “белгиланган йўналиш бўйича” ижтимоий муносабатларни ривожлантиришга раҳбарлик қилади.

Шуни таъкидлаш керакки, ушбу қонуннинг ўзи хусусийлаштиришнинг тасдиқланган умумий концепцияси ва унинг Ўзбекистон ҳуқуқий тизимидаги роли ва ўрнисиз шошилиш равишда қабул қилинган. Қонуннинг янги тартиб-қоидаларида эскирган ёндашувларни легаллаштириш айниқса сезиларли бўлиб, бу инсофсиз харидорларга ўз ҳуқуқларини суиистеъмол қилишга имкон бериш билан бирга, хусусийлаштириш ҳуқуқий институтида белгиланган ҳуқуқий тартибга солиш мақсадига эришиш имкониятидан маҳрум қилади.

“Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуннинг 4-боби “ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали хусусийлаштириш” тартибини белгилайди. Электрон онлайн-аукционни ўтказиш тартиби эса Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги 71-сон

қарорига 2-илова “Тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун ер участкаларини мулк ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион орқали бериш тартиби тўғрисида”ги[7] низомда белгиланган.

Умумий тартибга кўра, бунда электрон кимошди савдоси ғолиби электрон кимошди савдоси натижалари ёки олди-сотди шартномаси тўғрисидаги баённомани имзолашдан бош тортган ёки белгиланган муддатда бундай баённома ёки шартномани имзоламаган тақдирда, бундай электрон кимошди савдоси ғолиби кейинги энг юқори нарх таклифи билан иштирокчи томонидан белгиланади.

Хусусийлаштириш даврида электрон аукционларнинг ушбу механизми ўта юқори коррупция компонентига эга бўлиб, “шаффоф” тизимдаги электрон аукционларнинг бутун илғор ғоясини инкор этиши мумкин. Бундай механизм суиистеъмол қилишнинг хавfli йўлини очади, чунки у кафолат тўловини йўқотишга (ва бу бошланғич нархнинг атиги 10%) хусусийлаштириш объектини фақат бир қадам билан сотиб олиш схемасини сунъий равишда амалга оширишга имкон беради.

Суиистеъмол қилишнинг бундай схемаси шундан иборатки, агар электрон кимошди савдоси иштирокчилари иккита де-факто (лекин де-юре эмас) боғлиқ корхоналар бўлса, иккиласининг мувофиқлаштирилган ҳаракатлари билан қуйидаги ҳуқуқий оқибатлар юзага келиши мумкин: битта компания фақат битта қадам қўяди, иккинчиси эса очиқчасига катта миқдордаги суммани таклиф қилади. Бундай ҳолда, бошқа барча иштирокчилар ушбу миқдордан кўпроқ нарсани таклиф қила олмайдилар. Одатда, ғолиб электрон кимошди савдоси натижалари бўйича баённомага имзо чекмайди, шунинг учун кейинги энг катта нарх таклифига эга бўлган иккинчи компания, яъни амалда бу компаниянинг аукционга қўйилган хусусийлаштириш объектини қўлга киритиши ғолибликдан воз кечган компания томонидан таъминланади.

Шу билан бирга, ушбу қонун томонларнинг розилиги билан хусусийлаштириш объектини сотиш шартномасида сотувчи ва харидор ўртасида юзага келадиган низоларни ҳал қилиш, шунингдек, бундай низоларни халқаро тижорат арбитраж судида ҳал қилиш имкониятини назарда тутди. Шу билан бирга, агар хусусийлаштириш объектини сотиш шартномасида хусусийлаштириш органи хусусийлаштириш объектини сотиш шартномаси ёки унинг асосида халқаро тижорат арбитраж судида сотувчи ва харидор ўртасида юзага келадиган низоларни ҳал қилишни назарда тутган, лекин томонлар бундай низо кўриб чиқилиши керак бўлган халқаро тижорат арбитраж судини танлаш тўғрисида келишувга эришмаган бўлсалар, хусусийлаштириш объектини сотиш шартномасига нисбатан ҳар қандай низо ёки эътироз, шу жумладан, ушбу шартноманинг бузилиши, тугатилиши ёки ҳақиқий эмаслиги Стокгольм шаҳри Савдо палатаси Арбитраж институтининг арбитраж қоидаларига мувофиқ арбитраж йўли билан ҳал қилиниши лозим [94, 26-модда].

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг ҳолати ва уни қўллаш хусусиятларини ўрганиб чиқиб, мамлакатимизда ва хорижий мамлакатларда хусусийлаштириш кампанияларининг бир хил бўлмаган самарага эътибор қаратиш лозим. Хусусан, ривожланган мамлакатлар тажрибаси ушбу ҳуқуқий институтни жорий этиш

самарадорлигини тасдиқлайди. Ўзбекистонда иқтисодий самаранинг пастлиги ва хусусийлаштиришнинг етарли даражада қўлланилмаслиги кузатилмоқда. Бунга қисман хусусийлаштириш пайтида суиистеъмолликлар ва қонунбузарликлар сабаб бўлади. Бундан ташқари, хусусийлаштириш соҳасидаги амалдаги қонунчиликда камчиликлар мавжуд бўлиб, улар бошқа нарсалар қатори хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий табиати ва моҳиятини илмий тушуниш ва англашнинг етарли эмаслиги билан боғлиқ.

Бу жамият томонидан хусусийлаштириш ҳодисасининг моҳияти ва ҳақиқий мазмунини нотўғри тушунишга олиб келади. Шу билан бирга, давлат мулкани сотиш ва хусусийлаштириш тубдан фарқ қилувчи ҳуқуқий институтлардир: улар турли мақсадлар, вазифалар, мазмун ва мафкуравий мазмунга эга. Шундай қилиб, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш масалалари долзарб бўлиб, назария ва амалиёт мавжуд эҳтиёжлари билан белгиланади.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ:

1. Герцев Д.А. Гражданско-правовое регулирование отношений по приватизации предприятий, находящихся в государственной собственности: автореф. ... канд. юри. наук: – Москва, 2008. – С. 6.
2. Яковлев В.И. Гражданско-правовое регулирование приватизации государственных предприятий. В Российской Федерации: автореф. ... канд. юридич. наук: – Москва, 2007. – С. 10–11.
3. Герцев Д.А. Гражданско-правовое регулирование отношений по приватизации предприятий, находящихся в государственной собственности: автореф. ... канд. юри. наук: – Москва, 2008. – С. 6.
4. Петров И.С. Приватизационные торги: автореф. ... канд. юридич. наук: – Москва, – С. 10.
5. Шемшученко Ю.С. Юридическая энциклопедия. URL: <http://leksika.com.ua/17281026/legal/privatizatsiya> (дата обращения: 28.08.2019г.).
6. <https://lex.uz/uz/docs/5858015#5862706>.
7. Рахматиллаев Ж., & Илесова Д. (2022). Ер участкаларини хусусийлаштириш тушунчаси ва ер хусусий мулк сифатида. *Zamonaviy dunyoda innovatsion tadqiqotlar: Nazariya va amaliyot*, 1(24), 112–119.
8. Рахматиллаев Ж. (2022). Хусусийлаштирилган ер участкаларининг ҳуқуқий мақоми. *Общество и инновации*, 3(8/S), 192-201.
9. Raxmatillayev J., & Yusupjonova M. (2022). Shanxay Hamkorlik tashkiloti uchrashuvi natijalari. *Eurasian Journal of Academic Research*, 2(11), 66–69.