



Civil law interpretation of seizure of land plots for state and public needs

Ulfat SHONAZAROV ¹

Specialized Branch of Tashkent State University of Law

ARTICLE INFO

Article history:

Received January 2021

Received in revised form

15 January 2021

Accepted 20 February 2021

Available online

7 March 2021

Keywords:

Land plot

State and public needs

Seizure

Compensation

ABSTRACT

This article examines the civil law features of the seizure of land plots for state and public needs. There are also theoretical views and examples from foreign practice related to the acquisition of land for state and public needs. The author has also developed a proposal for improving this area.

2181-1415/© 2021 in Science LLC.

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 фуқаролик-ҳуқуқий талқини

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

Ер участкаси

Давлат ва жамоат эҳтиёжи

Олиб қўйиш

Компенсация.

Мазкур мақолада ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятлари ёритилган. Шунингдек, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш билан боғлиқ назарий қарашлар ва хориж амалиётидан мисоллар келтирилган. Бундан ташқари, муаллиф томонидан соҳани такомиллаштириш учун таклифлар ҳам ишлаб чиқилган.

¹ Lecturer, Department of State law disciplines, Specialized Branch of Tashkent State University of Law, Tashkent, Uzbekistan

Email: ulfat.shonazarov.90@mail.ru

Гражданско-правовое толкование изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

Земельный участок
Государственные и
общественные нужды
Изъятие
Компенсация

В данной статье рассматриваются гражданско-правовые особенности изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд. Есть также теоретические взгляды и примеры из зарубежной практики, связанные с изъятием земель для государственных и общественных нужд. Автор также разработал предложения по совершенствованию указанной области.

Давлат ўзининг ички функцияларини амалга ошириш мобайнида, мамлакат инфраструктурасини яхшилаш мақсадида турли қурилиш ишларини олиб бориш учун фуқароларга тегишли бўлган мулкларни олиб қўйишга эҳтиёж сезади. Айниқса, урбанизация шароити ва шаҳарсозликнинг ўсиб бориши бу эҳтиёжни янада оширади. Бундай табиий эҳтиёжни қондириш учун давлат фуқароларнинг мулк ҳуқуқига дахл қилишига тўғри келади. Яъни шаҳарларни кенгайтириш ёки қўп қаватли янги биноларни қуриш учун ер керак бўлади. Қўп ҳолларда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши керак бўлган ер участкаларида фуқароларнинг кўчмас мулк объектлари жойлашган бўлади. Давлат бу ишларни амалга ошириш учун фуқароларга қарашли мазкур ер участкаларни олиш мақсадида мазкур ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектларини (уй-жой, нотузаржой бино ёки иншоотлар, қўп йиллик дов-дарахтлар ва ҳ.к.) фуқаролардан олиб қўйишига тўғри келади. Албатта мазкур масала етарлича ҳуқуқий асосга эга ва бу асос амалдаги Фуқаролик кодексининг 197, 202-204, 206-моддаларида ўз ифодасини топган.

Юқорида биз ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг энг асосий ҳуқуқий манбасини келтириб ўтдик. Бундан ташқари, бир қанча қонун ва қонуности ҳужжатлар ҳам мавжуд. Шунингдек, олимлар ҳам мазкур фуқаролик-ҳуқуқий муносабатнинг турли жиҳатларини ёритиб ўтганлар. Чунончи, Т.И.Илларионова фикрича, мулкнинг дахлсизлиги мулк ҳуқуқини вужудга келиши, амалга оширилиши ва бекор бўлишининг шундай механизмларини танлашни назарда тутадик, улар ёрдамида биринчидан, бошқа мулкдорлар манфаатларининг дахлсизлиги таъминланади, иккинчидан, агар мулк ҳуқуқи бузилган бўлса уни тиклаш мустақамланади[1]. Н.Ф.Имомовнинг фикрича эса мулкнинг дахлсизлигини у ёки бу жиҳатининг аҳамиятлилигидан келиб чиқиб, мулкдорга тегишли хусусий мулкнинг ҳар доим қонун ҳимоясида эканлигини ва фақатгина унинг розилиги билангина (қонун ҳужжатларида кўзда тутилган ҳолатлар бундан мустасно) хусусий мулк ҳуқуқ ундан бегоналаштирилиши мумкинлигини назарда тутди[2].

И.С.Илюхан ўз тадқиқотида ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда фуқаролар ҳуқуқларининг ҳимояси масаласига алоҳида тўхталиб ўтган бўлиб, ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқига қуйидагича таъриф беради: ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи – мулкдорга тегишли бўлган, мулкдор,

қолаверса, томонидан томонидан ҳимоя қилинадиган, қўриқладиган ва ҳеч ким қонунсиз дахл қила олмайдиган шахсга тегишли ҳуқуқи эканлигини, агар ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарорда ёки олиб қўйиш жараёнида мулкдорнинг ҳуқуқлари (эгаллик қилиш, фойдаланиш, тасарруф қилиш ҳуқуқи) бузилса ёхуд мол-мулкнинг баҳоси мавжуд бозор қийматидан паст бўлса мулкдор қонун доирасида барча восита ва усуллар билан ҳимояланишга ҳақли[3] эканлигини баён қилган.

Е.Л.Сидорова ўз илмий ишини ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда жисмоний ва юридик шахслар манфаатларини ҳимоя қилишга бағишлаган. Муаллиф ўз тадқиқотида ер участкалари давлат ёки муниципал олиб қўйилганда жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилишни қўйидаги шаклларга бўлишни тавсия қилади: ноюридик (ўзини-ўзи ҳимоя қилиш) ва юридик.

Жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилишнинг ноюридик шаклининг ўзига хос хусусияти мулкдорнинг олиб қўйиш тўғрисидаги келишувдан бош тортишида намоён бўлади. Бунда суд тартибида ҳимояланиш муҳим омил ҳисобланади, чунки агар мулкдор келишувдан бош тортса, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун мажбурий олиб қўйишга фақат суд тартибида йўл қўйилади.

Жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилишнинг юридик шаклининг ўзига хос хусусияти унинг ҳимоя субъектининг пассив ҳаракати ҳолатида ҳам, агар у ўз ҳуқуқларини амалга оширишга қаратилган фаол ҳаракатларни амалга ошираётган бўлса ҳам қўлланилишида ва ерни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун тартиб олинишидан норозилик - субъектив мулк ҳуқуқининг бузилишини (шу жумладан, чеклашни) бартараф этишга қаратилган ҳаракатида намоён бўлади[4].

Е.С.Клейменова эса ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишни ҳуқуқий тартибга солишни тадқиқ қилиб, ер участкасини олиб қўйишни қайта сотиб олиш (выкуп) деб номлайди ҳамда ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун қайта сотиб олишни икки тарафлама тузиладиган битим (шартнома) сифатида баҳолашни таклиф қилади[5].

Амалиётда кўпгина ҳолларда фуқароларга тегишли бўлган уй-жой, бино ва иншоотлар ҳамда савдо ва хизмат кўрсатиш объектларига бўлган хусусий мулк ҳуқуқи, улар жойлашган ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан бекор қилинади. Бу жараёнда фуқароларнинг мулкӣ манфаатларини ҳимоя қилиш муҳим аҳамиятга эга[6].

Таъкидлаш лозимки, собиқ иттифоқ даврида амалда бўлган қонун ҳужжатлари бундай ҳолларда фуқаролар мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишни реал кафолатларини таъминламаган эди. Хусусан, уларнинг уй-жойларга бўлган мулк ҳуқуқи ва ер участкаларига бўлган ҳуқуқи область халқ депутатлари Советларининг ижроия комитетларининг тегишли қарорлари билан бекор қилиниб, фуқаролар мазкур қарорларининг асослилиги ва мақсадга мувофиқлигини аниқлаш юзасидан, шунингдек, ҳар доим ҳам келиб чиққан зарарларни тўла қопламайдиган махсус комиссия томонидан белгиладиган компенсация миқдори юзасидан ҳам судга мурожаат эта олишмасди.

Мустақилликдан сўнг амалга оширилган ислохотлар ва қабул қилинган номатив-ҳуқуқий ҳужжатлар фуқароларга йиллар давомида чекланиб келинаётган ушбу ҳуқуқни қайтариб берди.

Мулкдорнинг мол-мулкни бевосита олиб қўйишга қаратмаган ҳолда мулк ҳуқуқининг бекор қилиниши кўплаб давлатлар қонунчилигида мажбурийлик тусига эга. Шунинг учун ҳам мулк ҳуқуқининг давлат ва жамоат эҳтиёжларини кўзлаб бекор қилиниши, айрим хорижий давлатларда “мулкни мажбурий тарзда олиб қўйиш” деб номланади.

Мулкни мажбурий тарзда олиб қўйиш – жамоат эҳтиёжларини кўзлаган ҳолда мулкдор ёки ижарачининг розилигисиз мулкнинг ҳукумат томонидан мажбурлов чораларига асосланган ҳолда олиб қўйилишидир[7].

Австралия қонунчилигида “мажбурий олиб қўйиш тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: “Давлат органи ёки институти томонидан хусусий эгаликдаги ер ёки мулк жамоат ишларини (қурилишларни) амалга ошириш мақсадида олиб қўйилиши мажбурий олиб қўйиш деб эътироф этилади[8]”.

Мулкнинг бундай олиб қўйилиши мажбурлов характериға эга бўлиши бир қарашда мусодараға ўхшаб кетади. Аммо, мусодарадан фарқли жиҳати шундаки, аввало мусодара бу жазо чораларидан бири саналади. Иккинчидан, мулк мусодара қилинганда унга компенсация тўланмайди. Ҳолбуки, мулкни мажбурий олиб қўйиш жазо чораси ҳисобланмай, балки давлат ва жамоат эҳтиёжларидан келиб чиқадиган чора ҳисобланади, шунингдек, мулк мажбурий тарзда олиб қўйилганда, мулкдорға компенсация тўланиши шарт.

Бу ҳолда, давлат органи мулк ҳуқуқининг бекор қилиниши тўғрисидаги қарори, мулк ҳуқуқи бекор қилинишини мусодара қилиш, эгасизларча сақланаётган маданий бойликларни сотиб олиш ва шу каби бошқа усулларида фарқли ўлароқ, ер участкасида жойлашган мол-мулкни олиб қўйишга тўғридан-тўғри қаратилмаганлигини алоҳида таъкидлаш лозим[9].

Деярли барча давлатларнинг миллий конституциялари ва қонунларида мол-мулкни мажбурий тарзда олиб қўйиш тушунчаси “давлат ва жамоат манфаатларини кўзлаган ҳолда” “жамоат фойдаланиши учун” “жамоат мақсадларида” деган ибора билан бирга ишлатилади. Баъзи юрисдиксияларда ушбу ибораларнинг маъноси қонунда аниқ келтириб ўтилган бўлса, бошқаларида ё мужмалликларға йўл қўйилган ёки умуман бу тушунчаларға таъриф келтириб ўтилмаган. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига келтирилган Шарҳда Давлат ва жамоат эҳтиёжлари тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: “Давлат эҳтиёжлари деганда, давлат вазифаларини амалга ошириш учун зарур бўлган ва эҳтимол фақат ер участкаларини олиб қўйиш йўли билан қондирилиши (йўлларнинг, электр узатиш линияларини, алоқа тизимларини, магистрал қувурлари узатмаларини, шунингдек давлат аҳамиятиға эга бўлган бошқа объектларнинг қурилиши) мумкин бўлган эҳтиёжларни тушуниш керак.

Давлат ва жамоат эҳтиёжи тушунчасига баъзи давлатлар қонунчилиги қуйидагиларни асос қилиб келтириб ўтган:

✓ Транспорт мақсадларида – йўллар, кўприклар, каналлар, шосселар, портлар, аэропортлар ва ҳоказо;

✓ Жамоат бинолари – мактаблар, кутубхоналар, шифохоналар, заводлар, диний институтлар, коммунал уй-жойлар;

- ✓ Коммунал хизматлар – сув (водопровод), канализация, электр-энергия, газ, алоқа, ирригация, дренаж, сув омборлари, дамбалар;
- ✓ Жамоат ҳиёбонлари, ўйингоҳлар, боғлар, спорт иншоотлари, қабристонлар;
- ✓ Мудофаа мақсадлари[10].

Ҳолбуки, баъзи давлатлар давлат ва жамоат манфаатлари тушунчасига қонунчиликда ҳеч қандай таъриф келтириб ўтиришни лозим топмайди. Ҳар иккала ҳол ўзига яраша афзаллик ва камчиликларга эга. Биринчи гуруҳ давлатлар сингари давлат ва жамоат эҳтиёжлари тушунчасига қонунда аниқ таъриф бериб қўйилган бўлса, бунда давлат мулк ҳуқуқини мажбурий тарзда бекор қилиш борасидаги ўзининг ваколатларини қисман чеклаб қўйган бўлади, яъни жамоат эҳтиёжининг маълум бир тури қонунда белгиланмаган бўлса, бу давлат ва жамоат эҳтиёжи деб топилмай қолиши мумкин. Шунинг учун, ушбу тушунчага қонунда аниқ таъриф бериб қўйиш унинг мазмунини торайтиришга хизмат қилиши мумкин. Аммо, бунга мулкдорлар назари билан қараладиган бўлса, ушбу ҳолда уларнинг манфаатлари бир мунча ҳимояланган бўлишини кузатиш мумкин бўлади. Бу эса ушбу тушунчага аниқ таъриф беришнинг ижобий жиҳатидир. Мазкур тушунчаларга таъриф бермасликнинг салбий жиҳати шундан иборатки, бунда мулкдор манфаатлари ерга урилиши мумкин ва ҳукумат вакиллари турли суиистеъмолчиликларга йўл қўйиши мумкин[11]. Шунингдек, бундай ҳолда низо юзага келган тақдирда, судлар томонидан низони ҳал қилиш бир мунча қийинчилик туғдириши мумкин.

Юқоридагилардан хулоса қилган ҳолда қуйидаги фикрларни келтиришимиз мумкин. Юқорида таъкидлаб ўтганимиздек, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг энг бирламчи ҳуқуқий асоси бу Фуқаролик кодекси ҳисобланади. Ушбу кодексдан ташқари, мазкур фуқаролик-ҳуқуқий муносабат билан боғлиқ бир қанча норматив актлар мавжуд бўлса-да, бу муносабатни тўғридан-тўғри тартибга солувчи бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжат мавжуд эмас. Яъни олиб қўйишнинг тартиби конкрет қонун нормаси билан мустаҳкамлаб қўйилмаган. Бу эса ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда ягона ёндашувнинг йўлга қўйилишига қойсидир маънода тўсқинлик қилади[12].

Шундан келиб чиқиб, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишни тўғридан-тўғри тартибга солувчи ягона қонун қабул қилиш лозим деб ҳисоблаймиз. Мазкур қонунни **“Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида”** деб номлаш мақсадга мувофиқ деб ўйлаймиз. Амалдаги қонунчилик бўйича бу муносабат “ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш” деб номланган бўлиб, бу тушунчада компенсация эвазига олиб қўйиш англашилмайди. Шу сабабли янги қонун номининг ўзидаёқ “компенсация эвазига” сўзлари киритилган.

Мазкур қонунда қуйидаги масалалар асосий ўринни эгаллаши лозим. Қонун олтита бобдан ташкил топиши ва боблар қуйидагича номланиши мақсадга:

- 1-боб. Умумий қоидалар;
- 2-боб. Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг тартиб-таомиллари;
- 3-боб. Ер участкасини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан ҳуқуқ эгаларига компенсация бериш тартиби;

4-боб. Олиб қўйилиши режалаштирилган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектини эгасиз деб эътироф этиш ва бузиб ташланиши лозим бўлган кўчмас мулкни баҳолаш тартиби;

5-боб. Олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектларини бузиб ташлаш тартиби;

6-боб. Якунловчи қоидалар.

1-бобда асосий тушунчалар, ер участкасини олиб қўйишга йўл қўйиладиган ҳолатлар, асосий принциплар ва бошқа асосий масалаларга бағишланади;

2-бобда эса тўғридан-тўғри олиб қўйиш тартиби, жараёни ҳамда талаб қилинадиган ҳужжатлар, шунингдек олиб қўйиш жараёнида тузиладиган битимнинг шакли ва мазмуни ўз аксини топади;

3-боб ҳуқуқ эгасига тўланиши керак бўлган компенсация турлари ва манбаларига бағишланади;

4-бобдан ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектини баҳолаш ва баҳолаш ҳулосасини экспертизадан ўтказиш ўрин эгаллайди;

5-бобда ер участкасида жойлашган кўчмас мулкни бузиш тўғрисидаги тегишли қарор ва унга қўйилган талаблар ўз аксини топади; 6-бобда олиб қўйиш ва бузиш тўғрисидаги қарор устидан шикоят бериш, низоларни ҳал қилиш каби масалалар ўз аксини топиши лозим.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

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. - 28 с.

2. Раҳмонқулов Ҳ., Рўзиназаров Ш., Оқюлов О. ва бошқалар. Хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми. (Ушбу боб муаллифи Н.Ф.Имомов) - Тошкент: 2007. - 83 б.

3. Илюхан И.С. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Москва: 2011. - 27 с.

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. - 29 с.

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. p5

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. – 816 б. – (Профессионал (малакали) шарҳлар).

10. [PPP in Infrastructure Resource Center for Contracts, Laws and Regulation \(PPPIRC\). Vol.3 www.worldbank.org/ppp](http://www.worldbank.org/ppp)

11. Хамракулов Ш. Ички ишлар органлари ҳуқуқбузарликлар профилактикасининг субъекти сифатида унинг бошқа субъектлар билан ҳамкорлиги //Общество и инновации. – 2021. – Т. 3. – №. 1/С. – С. 53-57.

12. Ulugbek M., Yuldashevich S. K. Practical-legal problems of the land procedural affairs //Asian Journal of Multidimensional Research (AJMR). – 2019. – Т. 8. – №. 3. – С. 21-26.