

**TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI HUZURIDAGI
ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01
RAQAMLI ILMIY KENGASH**

TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM O‘G‘LI

**YER UCHASTKASINI DAVLAT VA JAMOAT EHTIYOJLARI UCHUN
OLIB QO‘YISHNI FUQAROLIK-HUQUQIY TARTIBGA SOLISH**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi. Xalqaro xususiy huquq

**yuridik fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertasiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

Falsafa doktori (PhD) dissertasiyasi avtoreferati mundarijasi

Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD)

Content of the abstract of the dissertation of the Doctor of Philosophy (PhD)

Shonazarov Ulfat Ibrogim o‘g‘li

Yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo‘yishni fuqarolik-huquqiy tartibga solish.....3

Шоназаров Улфат Иброгим угли

Гражданско-правовое регулирование изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд.....19

Shonazarov Ulfat Ibrogim ugli

Civil law regulation of land plot expropriation for state and public needs.....37

E‘lon qilingan ishlar ro‘yxati

Список опубликованных работ

List of publications.....41

**TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI HUZURIDAGI
ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01
RAQAMLI ILMIY KENGASH**

TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM O‘G‘LI

**YER UCHASTKASINI DAVLAT VA JAMOAT EHTIYOJLARI UCHUN
OLIB QO‘YISHNI FUQAROLIK-HUQUQIY TARTIBGA SOLISH**

12.00.03 – Fuqarolik huquqi. Tadbirkorlik huquqi. Oila huquqi. Xalqaro xususiy huquq

**yuridik fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertasiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

Falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertatsiyasi mavzusi O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasida B2021.3.PhD/Yu588 raqam bilan ro‘yxatga olingan.

Dissertatsiya Toshkent davlat yuridik universitetida bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o‘zbek, ingliz, rus (rezyume)) Ilmiy kengashning veb-sahifasida (www.tsul.uz) va «ZiyoNet» Axborot-ta’lim portalida (www.ziynet.uz) joylashtirilgan.

Ilmiy rahbar:

Okyulov Omanbay

yuridik fanlar doktori, professor

Rasmiy opponentlar:

Hamroqulov Bahodir Mamasharifovich

yuridik fanlar doktori, professor

Xursanov Rustam Xolmuratovich

yuridik fanlar doktori, dotsent

Yetakchi tashkilot:

**O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi
Qonunchilik palatasi huzuridagi Parlament
tadqiqotlari instituti**

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat yuridik universiteti huzuridagi DSs.07/30.12.2019.Yu.22.01 raqamli Ilmiy kengashning 2025-yil 1-noyabr kuni soat 12:00 dagi majlisida bo‘lib o‘tadi (Manzil: 100047, Toshkent shahar, Sayilgoh ko‘chasi, 35-uy. Tel.: (99871) 233-66-36 faks: (99871) 233-37-48, e-mail: info@tsul.uz).

Dissertatsiya bilan Toshkent davlat yuridik universiteti Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (1431-raqam bilan ro‘yxatga olingan) (Manzil: 100047, Toshkent shahar, Amir Temur ko‘chasi, 13-uy. Tel.: (99871) 233-66-36).

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil 14-oktabr kuni tarqatildi.

(2025-yil 14-oktabrdagi 91-son reyestr bayonnomasi).

I.R. Rustambekov

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash raisi, yuridik fanlar doktori, professor

D.Y. Xabibullayev

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash ilmiy kotibi, yuridik fanlar doktori, professor

B.K. Xodjayev

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash qoshidagi ilmiy seminar raisi, yuridik fanlar doktori, professor

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertasiyasi annotasiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Dunyoda yerga nisbatan mulkchilik har bir mamlakatning tarixiy rivojlanishi, o'tmishi, shakllangan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlariga asoslanadi. Yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish esa adolatli kompensatsiya va qonunchilikda qat'iy belgilangan tartibda amalga oshirilishi dolzarb hisoblanadi. Bu o'z navbatida, har bir mamlakatda mulk daxlsizligi tamoyilining qay darajada ta'minlanganligi bilan ham bog'liqdir. Mulk huquqini himoya qilishning xalqaro indeksi (International Property Right Index) 2024 yil oktabr oyidagi ma'lumotlariga ko'ra mulk huquqi eng yaxshi himoya qilingan davlatlar reytingidagi yuqori o'rinlar Finlandiya (8.081 ball), Singapur (7.942 ball), Daniya (7.774 ball), Niderlandiya (7.773 ball), Luksemburg (7.751 ball)¹ kabi mamlakatlarda² egallagan. Bu ko'rsatkich mulkka, xususan yer uchastkasiga nisbatan huquqlarning davlat qonunlari bilan himoyalanganlik darajasining yuqori ekanligini ko'rsatadi va o'z navbatida mazkur reytingga kirmagan yoki unda pastki pog'onalarni egallagan mamlakatlarda mulk huquqini himoya qilish kafolatlarini kuchaytirishning zaruratini ham ko'rsatadi.

Jahonda yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish adolatli kompensatsiya, aniq shakllantirilgan va qonun darajasida belgilangan jamoat ehtiyojlari ro'yxati hamda olib qo'yish tartib taomillarining shaffof ekanligi asosida amalga oshiriladi. Shu sababli rivojlangan xorijiy mamlakatlar: AQSh, Yevropa Ittifoqi mamlakatlarida yer uchastkasini olib qo'yish quyidagi nazariyalarga asoslanadi: 1) Jamoat manfaatlari nazariyasi (Public Interest Theory); 2) Iqtisodiy samaradorlik nazariyasi (Economic Efficiency Theory); 3) Adolat va huquqlarni himoya qilish nazariyasi (Fairness and Equity Theory); 4) Qarorlarni inklyuziv qabul qilish nazariyasi (Participatory Approach). Bunda yer uchastkasini olib qo'yilishida huquq egalari manfaatlarini ta'minlash, olib qo'yilayotgan mol-mulkning bozor qiymatini aniqlash, huquq egalari va davlat hokimiyati organlari bilan yer uchastkasini olib qo'yish to'g'risida kelishuv tuzish hamda jamoat ehtiyojlarining aniq va shaffof ro'yxatini belgilash masalalari ilmiy-amaliy tadqiqotlarning predmeti sanaladi.

O'zbekistonda yer uchastkalarini olib qo'yish masalalari bo'yicha muayyan qonunchilik asosi yaratilgan bo'lishiga qaramasdan, asosiy muammolar sifatida kompensatsiya miqdorini va mol-mulkning bozor qiymatini noto'g'ri belgilash, kompensatsiya to'lovlarini o'z vaqtida to'lamaslik, boy berilgan foydani hisoblashdagi xatoliklar hamda yer uchastkasiga nisbatan huquq egasining huquqlari doirasini tasdiqlashni ko'rsatib o'tish mumkin. Shu bilan birga, yer uchastkalarini olib qo'yish institutining asosan yer uchastkasiga nisbatan mulkdor bo'lmagan shaxslarning huquqlariga nisbatan qo'llanilishi, xususiy mulkdordan yer uchastkalari qayta sotib olish tartibida olib qo'yilishi mumkinligi masalasi ham aniq huquqiy yechimga ega emas. Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish murakkab yuridik tarkibli fakt ekanligi, mazkur taomilni amalga oshirish uchun

¹ Mazkur ballar 10 ballik shkalada qo'yilgan.

² Рейтинг стран мира по Индексу защиты прав собственности. Property Rights Alliance: International Property Right Index 2024 // <https://gtmarket.ru/ratings/international-property-right-index>

ommaviy va xususiy elementlarning o‘zaro qorishmasi talab etilishiga oid ilmiy-nazariy tadqiqotlarni amalga oshirish ham bugungi kun nuqtai nazaridan dolzarbdir.

Mazkur dissertatsiya tadqiqoti O‘zbekiston Respublikasining 1995-yil 21-dekabrda fuqarolik kodeksi, 1998-yil 30-aprelda yer kodeksi, 1990-yil 31-oktabrda “O‘zbekiston Respublikasida mulkchilik to‘g‘risida”gi, 2021-yil 15-noyabrda “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi, 2022-yil 29-iyunda “Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo‘yish tartib-taomillari to‘g‘risida”gi qonunlari, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta‘minlash, yerga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2021-yil 8-iyunda PF-6243-son, 2022-yil 24-avgustda “Mulk huquqining daxlsizligini ishonchli himoya qilish, mulkiy munosabatlarga asossiz aralashuvga yo‘l qo‘ymaslik, xususiy mulkning kapitallashuv darajasini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi № PF-198 Farmonlari va mavzuga oid boshqa qonunchilik hujjatlarida belgilangan ustuvor vazifalarning amalga oshirilishida muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo‘nalishlariga bog‘liqligi. Mazkur dissertatsiya respublika fan va texnologiyalar rivojlanishining I. “Axborotlashgan jamiyat va demokratik davlatni ijtimoiy, huquqiy, iqtisodiy, madaniy, ma‘naviy-ma‘rifiy rivojlantirishda innovatsion g‘oyalar tizimini shakllantirish va ularni amalga oshirish yo‘llari” ustuvor yo‘nalishiga muvofiq bajarilgan.

Muammoning o‘rganilganlik darajasi. Yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun kompensatsiya evaziga olib qo‘yish masalalari O‘zbekiston qonunchiligi darajasida tadqiq qilinmagan. Biroq yer uchastkasiga oid huquqlar, ular bilan bog‘liq bitimlar va shartnomalar bir qator huquqshunos olimlarning tadqiqot obyekti bo‘lgan. Xususan, H.R.Rahmonqulov, I.B.Zokirov, O.Oqyulov, D.M.Karaxodjayeva, R.J.Ro‘ziyev, S.B.Boboqulov, X.T.Azizov, N.F.Imomov, M.X.Baratov va boshqa olimlarning asarlarida fuqarolik huquqiy nuqtai nazardan yer uchastkalarining maqomi bilan bog‘liq ayrim masalalar o‘rganilgan. Yerga nisbatan ashyoviy huquqlar V.Yo.Ergashev, mulk huquqining daxlsizligi D.A.Chiniyev, shartnomalar O.J.Xolmo‘minov, K.A.Ko‘chimov, yer uchastkalarining tadbirkorlik subyektlari mulk huquqining obyekti sifatidagi holati N.A.Ashurova, yer uchastkalarini xususiylashtirish J.Raxmatillayev va boshqa olimlar tomonidan tadqiq etilgan³.

MDH mamlakatlari olimlaridan I.S.Ilyuxin, R.G.Arakelyan, N.P.Kabitov, Y.S.Kleyменова, N.I.Taskin, Y.A.Grin, I.I.Karakash, M.V.Kuzmina, Y.L.Slepnev, N.K. Basmanova, Y.L.Sidorova, S.D.Afanaseva, V.S.Yeliseyev, O.Kaldarbekuli⁴ va boshqalar yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo‘yishning u yoki bu masalalarni tadqiq qilishgan.

³ Mazkur olimlar asarlarining to‘liq ro‘yxati dissertatsiyaning foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatida berilgan.

⁴ Mazkur olimlar asarlarining to‘liq ro‘yxati dissertatsiyaning foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatida berilgan.

Xorijiy mamlakatlar olimlaridan: D.B.Kelly, G.Grotius, U.Mattei, I.Somin, U.Westman, J.Sluysmans, S.Verbist, E.Waringlar⁵ yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga olib qo'yishning ommaviy-huquqiy va xususiy-huquqiy jihatlarini yoritishgan.

Biroq ushbu olimlarning aksariyati yer uchastkasilarini olib qo'yishning fuqarolik-huquqiy tartibga solinishi, bunda O'zbekiston qonunchiligida belgilangan kelishuv tuzish tartib-taomillari hamda kompensatsiya to'lash asoslari, miqdori va tartibotini tadqiq etmaganligi yana bir bor ushbu mavzuning dolzarbligini ko'rsatadi.

Dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilayotgan oliy ta'lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari rejalari bilan bog'liqligi. Dissertatsiya tadqiqoti Toshkent davlat yuridik universitetining "Yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishni fuqarolik-huquqiy tartibga solish" ilmiy-tadqiqot ishlari rejasiga muvofiq ustuvor yo'nalishlar doirasida bajarilgan.

Tadqiqotning maqsadi yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishni fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirishga oid taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari:

yer uchastkasini olib qo'yishda davlat va jamaot ehtiyojlari tushunchasining ilmiy-amaliy jihatlarini ochib berish;

yer uchastkalarini jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yish prinsiplarining tahlilini amalga oshirish;

jamaot ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yishga oid kelishuv tushunchasi va uni tuzish tartibining fuqarolik-huquqiy jihatlarini yoritish;

yer uchastkalari olib qo'yilishi sababli beriladigan kompensatsiya va uning turlarini ilmiy-amaliy muammolarini aniqlash va ularni hal qilish yo'llarini taklif qilish;

olib qo'yilgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektini egasiz mol-mulk deb topish tartibini tahlil qilish;

buziladigan ko'chmas mulk obyektlarini, shuningdek olib qo'yilgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni baholashni tadqiq qilish;

yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishga oid qonunchilik va huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishga qaratilgan taklif va tavsiyalarni ishlab chiqish.

Tadqiqotning obyekti yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishga oid fuqaroviy-huquqiy munosabatlar hisoblanadi.

Tadqiqotning predmeti yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishni fuqarolik-huquqiy tartibga solishga qaratilgan normativ-huquqiy hujjatlar, huquqni qo'llash amaliyoti, ayrim xorijiy mamlakatlar qonunchiligi, amaliyoti hamda yuridik fanda mavjud bo'lgan konseptual yondashuvlar, ilmiy-nazariy qarashlar va huquqiy kategoriyalardan iboratdir.

Tadqiqotning usullari. Tadqiqot davomida tarixiy, taqqoslash-qiyoslash, analiz va sintez, induksiya va deduksiya, aniq sotsiologik, statistik ma'lumotlar tahlili kabi usullar qo'llanilgan.

⁵ Mazkur olimlar asarlarining to'liq ro'yxati dissertatsiyaning foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatida berilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

ko'p kvartirali uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga avvalgisiga teng qiymatli turar joy (kvartira) mulk qilib berilishi asoslantirilgan;

noturar joy obyektini joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda huquq egasiga avvalgisiga teng qiymatli boshqa noturar joy obyektini berilishi zaruraligi asoslangan;

yakka tartibdagi uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga maydoni uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan, avvalgisiga teng qiymatli yakka tartibdagi uy mulk qilib berilishi asoslantirilgan;

ko'chmas mulk obyektini buzish olib qo'yilayotgan yer uchastkasida loyihani va ishlarni amalga oshirish uchun mo'ljallangan mablag'lar hisobidan tashabbuskor tomonidan amalga oshirilishi asoslangan.

Tadqiqotning amaliy natijalari quyidagilardan iborat:

yer uchastkasidan kompensatsiya evaziga olib qo'yish uchun asos bo'ladigan jamoat ehtiyojlari ro'yxati yopiq bo'lishi va qonunda qat'iy belgilanishi ijtimoiy adolatni ta'minlash hamda yerga oid mulkchilik munosabatlarining barqarorligini ta'minlashga xizmat qilishi asoslangan;

yer uchastkasining olib qo'yilishi yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni tugatish asosi hisoblanishi va unga oid qoidalar Fuqarolik kodeksida belgilanishiga oid takliflar ishlab chiqilgan;

yer uchastkasi olib qo'yilayotganda kompensatsiya miqdorini hisoblashda baholashning kompleks tarzda amalga oshirilishi lozimligi va bunda "bozor qiymati"ni hisoblash usullarini qo'llashning huquqiy asoslari yanada aniqlashtirilishi bo'yicha tavsiyalar shakllantirilgan;

yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishning milliy yondashuv "jamoat manfaatlari nazariyasiga (Public Interest Theory)" asoslanishi va shu asosda qonunchilik mexanizmlari shakllantirilganligi tadqiq qilingan.

Tadqiqot natijalarining ishonchliligi. Tadqiqot natijalari xalqaro huquq va milliy qonunchilik normalari, rivojlangan davlatlar tajribasi, huquqni qo'llash amaliyoti, o'tkazilgan ijtimoiy so'rovnomalar bo'yicha statistik ma'lumotlarni umumlashtirib, olingan natijalar vakolatli davlat hokimiyati organlari tomonidan tasdiqlangan va amaliyotga joriy etilgan. Xulosa, taklif va tavsiyalar aprotatsiyadan o'tkazilib, ularning natijalari yetakchi milliy va xorijiy nashrlarda e'lon qilingan.

Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati. Tadqiqot natijalarining ilmiy ahamiyati undagi ilmiy-nazariy xulosalar, taklif va tavsiyalardan kelgusi ilmiy faoliyatda, qonun ijodkorligida, huquqni qo'llash amaliyotida, fuqarolik qonun hujjatlarining tegishli normalarini sharhlashda, milliy qonunchilikni takomillashtirish hamda fuqarolik huquqi, shartnoma huquqi fanlarini ilmiy-nazariy jihatdan boyitishga xizmat qiladi. Tadqiqot natijalaridan yangi ilmiy tadqiqotlar olib borishda foydalanish mumkin.

Tadqiqot natijalarining amaliy ahamiyati qonun ijodkorligi faoliyatida, xususan, normativ-huquqiy hujjatlar tayyorlash hamda ularga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish jarayonida, huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishda

hamda oliy yuridik ta'lim muassasalarida xususiy huquq sohasidagi fanlarni o'qitishda xizmat qiladi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Tadqiqot ishi bo'yicha olingan ilmiy natijalardan quyidagilarda foydalanilgan:

ko'p kvartirali uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga maydoni uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan, avvalgisiga teng qiymatli turar joy (kvartira) mulk qilib berilishi haqidagi taklifdan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 29-iyundagi O'RQ-781-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 25-moddasi birinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatining Budget va iqtisodiy islohotlar masalalari qo'mitasining 2024-yil 28-noyabrdagi 1/05-sonli xatiga asosan tasdiqlangan 1-son dalolatnomasi). Ushbu taklifning joriy etilishi yer uchastkasi olib qo'yilganda unda joylashgan ko'p kvartirali uy uchun mutanosib kompensatsiya berish miqdorini o'rnatishga xizmat qilgan;

yashash uchun mo'ljallanmagan obyekt joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga, avvalgisiga teng qiymatli yashash uchun mo'ljallanmagan obyekt mulk qilib berilishi haqidagi taklifdan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 29-iyundagi O'RQ-781-son-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 25-moddasi ikkinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatining Budget va iqtisodiy islohotlar masalalari qo'mitasining 2024-yil 28-noyabrdagi 1/05-sonli xatiga asosan tasdiqlangan 1-son dalolatnomasi). Mazkur taklif bino yoki inshoot egalarining huquq va manfaatlarini kafolatlari doirasini kengaytirishga asos bo'lgan;

yakka tartibdagi (shu jumladan qurilishi tugallanmagan, lekin belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazilgan) uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga, avvalgisiga teng qiymatli yakka tartibdagi uy mulk qilib berilishi taklifi O'zbekiston Respublikasining 2022 yil 29 iyundagi O'RQ-781-son-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 25-moddasi uchinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatining Budget va iqtisodiy islohotlar masalalari qo'mitasining 2024-yil 28-noyabrdagi 1/05-sonli xatiga asosan tasdiqlangan 1-son dalolatnomasi). Ushbu taklif yakka tartibdagi uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda huquq egasining manfaatlarini ta'minlash mexanizmini aniqlashga imkon yaratgan;

ko'chmas mulk obyektini buzish olib qo'yilayotgan yer uchastkasida loyihani va ishlarni amalga oshirish uchun mo'ljallangan mablag'lar hisobidan tashabbuskor tomonidan amalga oshirilishiga oid taklifdan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 29-iyundagi O'RQ-781-son-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 6-bobi 32-moddasi birinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Adliya vazirligining 2025-yil 3-iyundagi 1/05-sonli xatiga asosan tasdiqlangan 1-son dalolatnomasi). Mazkur taklif olib qo'yish jarayonida ko'chmas

mulk obyektni buzish xarajatlarini tashabbuskor zimmasiga yuklash orqali huquq egasining huquqiy kafolatlarini kuchaytirishga xizmat qilgan.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqot natijalari 2 ta xalqaro va 2 ta respublika miqyosida o'tkazilgan ilmiy-amaliy konferensiya hamda seminarlarda sinovdan o'tgan.

Tadqiqot natijalarining e'lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo'yicha jami 13 ta ilmiy ish, jumladan, 8 ta ilmiy maqola (4 tasi xorijiy nashrlarda) chop etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya tarkibi kirish, 9 ta paragrafni o'z ichiga olgan 3 ta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat. Dissertatsiyaning hajmi 164 betni tashkil etadi.

DISSERTASIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning **kirish** qismida tadqiqot mavzusining dolzarbligi va zarurati, uning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining asosiy ustuvor yo'nalishlariga bog'liqligi, muammoning o'rganilganlik darajasi, mavzuning dissertatsiya bajarilayotgan oliy ta'lim muassasasining ilmiy tadqiqot ishlari bilan aloqasi, uning maqsad va vazifalari, obyekti va predmeti, usullari, ilmiy yangiligi va amaliy natijasi, tadqiqot natijalarining ishonchliligi, ilmiy va amaliy ahamiyati, joriy qilinishi, aprobatsiyasi, natijalarning e'lon qilinganligi, dissertatsiyaning hajmi va tuzilishi haqida ma'lumotlar keltirilgan.

Dissertatsiyaning **“Yer uchastkasini davlat tomonidan olib qo'yishni fuqarolik-huquqiy asoslarining umumiy tavsifi”** deb nomlangan birinchi bobida yer uchastkasini olib qo'yishda davlat va jamoat ehtiyojlari tushunchasining ilmiy-amaliy jihatlari, yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish prinsiplarining tahlili, yer uchastkalarini davlat tomonidan olib qo'yishning fuqarolik-huquqiy asoslarining rivojlanish genezisi kabi masalalar tahlil qilingan.

Huquqiy davlatning asosiy vazifalaridan biri xususiy mulk huquqini amalga oshirish va himoya qilishda xususiy va jamoat manfaatlari o'rtasida muvozanatni ta'minlashdan iborat. Bugungi kunda O'zbekistonda, har qanday huquqiy davlatda bo'lganidek, xususiy huquqiy manfaatlarni himoya qilish ustuvor hisoblanadi. Biroq, ma'lum sharoitlarda, jamoat manfaatlari ustun kelgan holatlar istisno emas, bunda jamoat uchun shaxsiy manfaatlar qurbon qilinadi. Shu sababli, yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari yoki jamoat zarurati sababli ajratish hollarida jamoat va shaxsiy manfaatlarga daxl qilinganligi bois, yer uchastkalarini ajratish asoslari va mexanizmi hamda mulkdorlarga adolatli kompensatsiya to'lash shartlari va tartibini aniq qonunchilik bilan tartibga solish juda muhimdir.

O'zbekiston Respublikasidagi bugungi yerga nisbatan huquqiy munosabatlarni murakkab aralash huquqiy munosabatlar sifatida talqin etish va yerga oid davlat va xususiy mulkchilik, mutlaq va titulli huquq hamda ashyoviy majburiyat huquqlarning aralashma konstruksiyalaridan tashkil topadigan subyekt va yerning o'zaro aloqadorligi sifatida tavsiflash mumkin. Qonunchilikda belgilangan yerga nisbatan fuqarolar va yuridik shaxslar ega bo'lishlari mumkin bo'lgan huquqlar mutlaq va muddatsiz tus kasb etmasligiga e'tibor qaratish lozim. Chunki, muayyan vaziyatlar va holatlar taqozosiga qarab bu huquqlarning cheklanishi yoki yerga

nisbatan u yoki bu huquq egasining huquqlari bekor qilinib, yer uchastkasi davlat tomonidan olib qo'yilishi mumkin. Bu holat o'z navbatida davlatning umumijtimoiy funksiyalari va maqsadlaridan kelib chiqadi.

Dissertatsiyada mol-mulkni davlat ixtiyoriga o'tkazilishiga nisbatan bir qator huquqshunos olimlar (H.R.Rahmonqulov, I.B.Zokirov, V.Y.Ergashev, M.X.Baratov)ning fikrlari tahlil qilinib, mol-mulkni, shu jumladan yer uchastkalarini davlat tomonidan olib qo'yilishi u qaysi asos: natsionalizatsiya, rekvizitsiya, davlat ehtiyoji, jamoat ehtiyojiga ko'ra amalga oshirilishidan qat'iy nazar juda jiddiy sabab va shartlarga tayanishi hamda doimo munosib haq to'labgina amalga oshirilishi lozim, degan xulosaga kelinadi. Shuningdek, tadqiqot ishida kompensatsiya evaziga olib qo'yiladigan "ehtiyotlar"ning huquqiy tabiati borasidagi huquqshunos olimlar (A.M.Tologonova, K.I.Dubinina, M.Grigorev)ning mulohazalari tavsiflanib, yer uchastkalarining davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish o'ziga xos tartibotga bo'ysundirilgan hamda yer uchastkasini huquq egasidan kompensatsiya evaziga olib qo'yishni nazarda tutadigan muayyan taomillar tizimi bo'lib, uning maqsadi qonuniylik va adolatli hamda mutanosib to'lov evaziga yer uchastkasini davlat ixtiyoriga o'tkazish hisoblanadi, degan to'xtamga kelinadi. Shuningdek, ishda amalga oshirilgan tahlillar asosida "jamoat ehtiyojlari" tushunchasining mualliflik ta'rifi shakllantiriladi.

Jamoat ehtiyojlari uchun mol-mulkni olib qo'yish instituti nafaqat yer uchastkasini olib qo'yish tartibini tartibga solishga, balki mulkdorlarning huquqlarini davlat tomonidan o'zboshimchalik bilan bekor qilishdan himoya qilishga qaratilgan vositadir. Jamoat maqsadlari uchun olib qo'yish instituti jamoat va xususiy manfaatlarni muvofiqlashtiradigan o'ziga xos murosalari huquqiy yechim bo'lishi lozim. Shunga ko'ra, u asossiz yoki adolatsiz olib qo'yish harakatlaridan kafolatlar tizimini tashkil etadi. Jamoat maqsadlari uchun olib qo'yish institutining mazmuni haqidagi masalani o'rganib chiqib, u xususiy mulk huquqining murakkab kafolati bo'lgan ideal huquqiy model ekanligini ko'rsatish mumkin. Dissertatsiyada yer uchastkasi jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish "qonuniylik; mulk huquqining ustuvorligi; xususiy mulkning daxlsizligi; ochiqlik va shaffoflik; kompensatsiyaning kafolatlanganligi" kabi prinsiplarga rioya qilgan holda amalga oshirilishi lozimligi tahlil qilingan. Xususan, "mulk huquqining ustuvorligi va xususiy mulkning daxlsizligi" prinsiplarini tadqiq qilishda huquqshunos olimlar (J.I.Boboyev, K.Sindorov, N.Sh.Said-Gaziyeva, A.A.Muxammadiyev, A.V. Dzera, N.S.Kuznesova, V.Rumyanseva, K.G.Fetisenko, S.Y.Ilchenko, S.A.Novojilov)ning fikrlari tahlil etiladi va mazkur prinsiplarning mohiyati qonunchilikda kengroq ochib berilishi zarurati asoslantiriladi.

Tadqiqot ishida jamoat ehtiyojlari va manfaatlari tushunchasining rivojlanishi tarixiy rakursdan o'rganiladi. Bunda qadimgi Rim huquqi, o'rta asrlar Yevropa uyg'onish davri huquqshunoslarining fikrlari, Yevropa davlatlarining Yerga oid qonunchiligining shakllanishi hamda O'zbekiston hududidagi yerga oid qonunchilikning rivojlanish jarayonlari o'zbek xonliklari hamda chor Rossiyasi, Buxoro va Xorazm xalq respublikalari hamda sovetlar davrlari negizida tadqiq etiladi. Shuningdek muallif mustaqil O'zbekistonda yerga oid qonunchilikning jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish masalalarini tavsiflaydi.

“Yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo‘yishga oid kelishuv tuzish va kompensatsiya berish tartibining nazariy va amaliy masalalari” – deb nomlangan tadqiqot ishining ikkinchi bobida jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo‘yishga oid kelishuv tushunchasi va uni tuzish tartibining fuqarolik-huquqiy jihatlari, yer uchastkalari olib qo‘yilishi sababli beriladigan kompensatsiya va uning turlari, kompensatsiya berish tartibi va muddatlarini qo‘llash muammolari kabi masalalar o‘rganilgan.

“Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo‘yishga oid kelishuv”ning mohiyatini tadqiq etishda muallif tomonidan ayrim olimlar (H.R.Rahmonqulov, V.V.Vitryanskiy, V.V.Gruzdev, S.A.Bevzenko, V.A.Malisheva, O.G.Yershov)ning ilmiy ishlari tahlil qilinib, kompensatsiya evaziga olib qo‘yiladigan yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarning turlari, ularning mazmun mohiyati, ushbu huquqlarning amal qilishi kabi masalalar ushbu tadqiqotning predmetiga kirmasada, olib qo‘yishning oqibati sifatida ushbu huquqlarning tugashi, bekor bo‘lishi qayd etiladi. Amaldagi qonunchilikka ko‘ra, jamoat ehtiyoji munosabati bilan yer uchastkasini sotib olish mulkdorning roziligi bilan yoki qonun hujjatlarida belgilangan tartibda sud qarori bilan amalga oshiriladi.

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalari davlat tomonidan olib qo‘yilganda kompensatsiya berilishi qonunchilikda qat’iy belgilangan prinsip sanaladi. Bunda kompensatsiya yer uchastkasiga nisbatan huquq egasi yoki uning merosxo‘rlariga beriladi va uning miqdori qoida tariqasida bozor qiymati bilan o‘lchanadi. Kompensatsiya berish o‘ziga xos yupanch va ko‘mak vazifasini o‘tovchi vosita sanaladi. Tadqiqot ishida kompensatsiya va uning turlari borasida bir qator xorijiy davlatlar (Fransiya, Germaniya, AQSh)ning tajribasi hamda olimlar (B.M.Hamroqulov, V.A.Belov, I.R.Mamatkazin)ning fikrlari o‘rganilib, kompensatsiya berish huquqi buzilgan, huquqini yo‘qotgan yoki moddiy ne‘mat va unga bo‘lgan huquq davlat tomonidan olib qo‘yilgan shaxs uchun beriladigan muayyan pul summasi yoki boshqa mol-mulk sifatida tushunilishi mumkin, degan xulosaga kelinadi.

Ko‘pgina mamlakatlarda jamoat ehtiyojlari uchun xususiy mulkni olib qo‘yish va unga adolatli kompensatsiyani belgilash uchun alohida tartib-taomillarni o‘z ichiga qamrab oluvchi normativ-huquqiy hujjatlar mavjud. Chunonchi, AQSh Konstitutsiyasi jamoat ehtiyojlari uchun mulkni ekspropriatsiya qilishning barcha holatlarida “adolatli kompensatsiya”ni nazarda tutadi. Filippin Konstitutsiyasida ham “adolatli sotib olish” tushunchasi mavjud. Braziliya Konstitutsiyasi ham “adolatli kompensatsiya” tushunchasini o‘z ichiga oladi. Kambodja Konstitutsiyasiga ko‘ra, davlat olib qo‘yilgan yer uchastkalari uchun “adolatli bozor qiymati”ni to‘laydi. Shuning ishda yana bir qator xorijiy davlatlarning qonunchiligi (Buyuk Britaniya, Germaniya) hamda sud amaliyoti materiallari tahlil qilingani holda, jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo‘yishda kompensatsiya berish miqdorining eng muhim mezonlari – bu bozor qiymati va yer uchastkasidagi obyektlar uchun yetkazilgan zarar va boy berilgan foydani undirish, biroq amaldagi qonunchilikda boy berilgan foydani miqdorini aniqlash mezonlari aniq emasligi va bu masalaga oid qonunchilik normasini takomillashtirish talab etiladi, degan fikr ilgari suriladi.

Ishda keltirilishicha, davlat va munitsipal ehtiyojlar uchun yer uchastkalarini olib qo'yish – yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqini tugatish asoslaridan biridir. Bu jarayon faqat davlat organlarining mulkdorlar huquqlarini asossiz buzilishini istisno qiladigan ma'lum shartlarga rioya qilingan holda amalga oshirilishi mumkin. Ammo yer uchastkalarini olib qo'yishni huquqiy tartibga solish bilan bog'liq ba'zi muammolar mavjud bo'lib, bu qonunchilikning nomukammalligidan dalolat beradi.

Dissertatsiyaning uchinchi bobi – **“Olib qo'yilgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektni egasiz mol-mulk deb topish va buziladigan ko'chmas mulkni, shuningdek olib qo'yilgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni baholash tartibining ilmiy-amaliy masalalari”**ga bag'ishlangan bo'lib, unda olib qo'yilgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektni egasiz mol-mulk deb topish tartibi, buziladigan ko'chmas mulk obyektlarini, shuningdek olib qo'yilgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni baholash muammolari, yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishga oid qonunchilik va huquqni qo'llash amaliyotini takomillashtirishning tahlili amalga oshirilgan.

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishida muayyan ko'chmas mol-mulkning huquqiy rejimini aniqlash, ushbu ko'chmas mol-mulkning kimga tegishlilikini belgilash talab etiladi. Ayrim holatlarda esa bunday ko'chmas mol-mulkning mulkdorini yoki egasini aniqlash mumkin bo'lmay qoladi. Bunday holatlarda jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi lozim bo'lgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mol-mulkni egasiz deb topish tartiboti qo'llaniladi. Egasiz mol-mulk rejimi fuqarolik huquqida davlat tomonidan mulk huquqini qo'lga kiritish usullaridan biri sanaladi. Shu sababli qonunchilikda mol-mulkni egasiz deb topish bo'yicha umumiy rejim va maxsus rejim ajratiladi. Fuqarolik qonunchiligi ashyoni egasiz deb tavsiflovchi quyidagi xususiyatlarni mustahkamlaydi 1) ashyoning egasi mavjud emas; 2) ashyoning egasi noma'lum; 3) agar qonunlarda boshqacha qoida nazarda tutilmagan bo'lsa, mulkdor ashyoga egalik qilishdan voz kechgan.

Dissertatsiyada amalga oshirilgan tahlillar asosida O'zbekiston FKga ham “mulk huquqidan voz kechish” nomli moddani kiritish va uni 198¹-modda sifatida ifodalash taklif etiladi. Mulk huquqidan voz kechishning huquqiy tabiatiga oid olimlar (E.A.Gryada, A.B.Yelizarov, N.V.Klyaus, Z.K.Kondratenko, Y.P.Chornovol, N.Yu.Chelisheva)ning fikrlari tahlil etilib, O'RQ-781-son qonunning 28-moddasi to'rtinchi qismi sifatida “olib qo'yilgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektiga nisbatan huquqlarni belgilash qonunchilikda nazarda tutilgan tartibda amalga oshirilishi” qoidasini kiritish taklif etiladi.

Ko'chmas mol-mulklarni baholash usullari turlicha bo'lishi va har xil qoidalarga ko'ra amalga oshirilishi mumkin. Odatda bunday baholash muayyan obyektning o'rtacha qiymatidan kelib chiqadi va shu asosda aniqlanadi. Tadqiqot ishida huquqni qo'llash amaliyotida baholashda bozor qiymatidan kelib chiqilishi va turlicha tushunmovchiliklar yuzaga kelishi mumkinligi sud amaliyoti misollari asosida ochib beriladi. Shuningdek, dissertatsiyada mol-mulkning qiymatini baholashda bir nechta usullardan foydalanish va bu usullar bo'yicha qiymat turlicha chiqishi mumkinligi ta'kidalanib, bu borada xorijiy mamlakatlar qonunchiligiga e'tibor qaratgan holda baholashning ko'plab usullari mavjudligi va ular mulkning har xil qiymatini chiqarishi mumkinligi asoslantiriladi.

Muallifning fikricha, huquqni qo'llash amaliyoti tahlili ko'rsatadiki, xususiy baholash tashkilotlari hamda davlat tashkilotlari tomonidan ekspertiza asosida o'tkaziladigan baholashda mol-mulklarning qiymati o'rtasida sezilarli farqlar mavjud. Odatda bu farqlar baholash usullari va yondashuvlarining turli xilligidan kelib chiqadi. Qolaversa, bozor qiymatini aniqlash aynan qanday yondashuvlar asosida amalga oshirilishi borasida ham qonunchilik darajasida aniq ko'rsatmalarni shakllantirish maqsadga muvofiq bo'lar edi.

Xorijiy mamlakatlarda yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga olib qo'yishga oid bir qator ilmiy nazariyalar amal qiladi: 1) Jamoat manfaatlari nazariyasi (Public Interest Theory); 2) Iqtisodiy samaradorlik nazariyasi (Economic Efficiency Theory); 3) Adolat va huquqlarni himoya qilish nazariyasi (Fairness and Equity Theory); 4) Qarorlarni inklyuziv qabul qilish (Participatory Approach). Shuningdek dissertatsiyada yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishga oid xorijlik olimlar (I.Somin, U.Westman, S.Praduroux)ning fikrlari o'rganilib, barcha mamlakatlar uchun umumiy asos – bu “jamoat ehtiyojlari”, “jamoat ishlari”, “ijtimoiy ehtiyojlar” hisoblanishi, farq sifatida ushbu tushunchaning mazmuni turli ma'nolar bilan boyitilganligi asoslab beriladi. Xorijiy davlatlar qonunchiligi tahlili asosida FKni “Jamoat ehtiyojlar uchun yer uchastkasini olib qo'yish” nomli 204¹-modda, “Yer uchastkasining mulkdori bo'lmagan shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini bekor bo'lishi” nomli 204²-modda bilan to'ldirish hamda FKning 197-moddasini yangi tahrirda ifodalash taklifi ilgari suriladi.

XULOSA

Yer uchastkasini davlat va jamaot ehtiyojlari uchun olib qo'yishni fuqarolik-huquqiy tartibga solishni takomillashtirish mavzusidagi tadqiqot ishi natijasida quyidagi ilmiy-nazariy hamda amaliy taklif va xulosalar ishlab chiqildi:

I. Ilmiy-nazariy taklif va xulosalar:

1. Jamoat (ommaviy) ehtiyojlari deganda davlat yoki munitsipal organlarning eng muhim funksiyalarini bajarish uchun boshqa yer uchastkasidan foydalanishning imkoni bo'lmagan hollarda (istisnolik prinsipi) huquq egasiga tegishli yer uchastkasini qonunda belgilangan maqsadlar uchun olib qo'yish zarurati bo'lib, bunda mulkdorga teng qiymatli kompensatsiya berilishi va olib qo'yilgan yer faqat belgilangan maqsadlarda foydalanilishi, ehtiyoj qolmagan taqdirda esa avvalgi mulkdorga qaytarilishi kafolatlanishi tushuniladi.

2. Dissertatsiyada yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishning huquqiy-iqtisodiy va ijtimoiy jihatlari yuzasidan “jamoat manfaatlari nazariyasi (Public Interest Theory)”, “iqtisodiy samaradorlik nazariyasi (Economic Efficiency Theory)” “adolat va huquqlarni himoya qilish nazariyasi (Fairness and Equity Theory)” “qarorlarni inklyuziv qabul qilish (Participatory Approach)” nazariyalari tahlil qilinib, O'zbekiston qonunchiligi “jamoat manfaatlari nazariyasi”ga mos kelishi va huquqiy doktrina ham aynan shu nazariya asosida shakllanishi lozimligi asoslantirilgan.

3. Jahon davlatlarining yerdan umumiy foydalanishni huquqiy tartibga solish modellarini shakllantirishning asosi sifatida rim huquqi doktrinasida ishlab

chiqilgan res publicae (ommaviy ashyolar) fuqarolik-huquqiy konsepsiyasi xizmat qilgan. Ushbu ashyolarning asosiy xususiyati ularni xususiy mulk obyektlari qatoridan va umuman xususiy-huquqiy munosabatlardan to'liq chiqarib tashlash hisoblangan. O'rta asr Yevropa huquqi tomonidan resipitsiyalangan res publicae instituti keyinchalik jamoat mulkini tushunishning bir necha yo'nalishlariga aylandi. Yevropada "modifikatsiyalangan xususiy mulk" (GFR, Avstriya) doktrinasi va jamoat mulki konsepsiyasi (Fransiya, Italiya, Germaniya) ajratib ko'rsatilgan. Bundan tashqari, umumiy yerdan foydalanishni tartibga solishga bo'lgan o'ziga xos yondashuv anglosakson huquq konsepsiyasida kuzatiladi.

4. Jamoat ehtiyojlari uchun xususiy mulkni olib qo'yish instituti nafaqat xususiy yerni olib qo'yishni tartibga solishga, balki mulkdorlarning huquqlarini davlat tomonidan o'zboshimchalik bilan bekor qilishdan himoya qilishga qaratilgan vositadir. Jamoat maqsadlari uchun olib qo'yish instituti jamoat va xususiy manfaatlarni muvofiqlashtiradigan o'ziga xos murosalari huquqiy yechim bo'lishi lozim. Shunga ko'ra, u asossiz yoki adolatsiz olib qo'yish harakatlaridan kafolatlar tizimini tashkil etadi. Jamoat maqsadlari uchun olib qo'yish institutining mazmuni haqidagi masalani o'rganib chiqib, u xususiy mulk huquqining murakkab kafolati bo'lgan ideal huquqiy model ekanligini ko'rsatish mumkin. Shunday qilib, rasmiy-huquqiy jihatdan jamoat maqsadlari uchun olib qo'yish institutini hokimiyat organlarining xususiy yerni olib qo'yish vakolatini suiiste'mol qilishdan turli kafolatlar elementlaridan iborat huquqiy model sifatida tasavvur qilish mumkin.

5. Xorijiy mamlakatlarda olib qo'yish instituti modeli, keyinroq ko'rsatiladiganidek, yerni olib qo'yish jarayonini ixtiyoriy va majburiy tartibga ajratmaydi. O'zbekiston modeli esa, bunday ajratishni nazarda tutgan holda, faqatgina ixtiyoriylik ko'rinishini yaratadi, chunki xususiy mulkdorning yerni tortib olishga rozi bo'lmasligi holatida ham davlat organining sudga murojaat qilish huquqi doimo mavjud. Shunday qilib, xususiy mulkni jamoat ehtiyojlari uchun tortib olish bo'yicha amallar oldi-sotdi shartnomasi turiga kirmaydi va faqat yordamchi tarzda fuqarolik huquqining predmeti hisoblanadi. Bu ommaviy huquqning o'ziga xos instituti bo'lib, u aynan olib qo'yishni tartibga soladi, ya'ni bu davlat majburiylik akti hisoblanadi.

6. "Mulk huquqining ustuvorligi" prinsipi kompensatsiya evaziga olib qo'yilayotgan yer uchastkasi uchun davlatga tegishli bo'lganligi sababli olib qo'yishni inkor etish huquqi mavjud emas hisoblanadi. Olib qo'yilayotgan ko'chmas mol-mulkka nisbatan esa mulk huquqining ustuvorligi jismoniy va yuridik shaxslarga tegishli sanaladi va uni bekor qilish uchun esa bu shaxslarning roziligi talab etiladi. Bunday paradoks esa o'ziga xos seytnotni yuzaga keltiradi va O'RQ-781-son qonunga "mulk huquqining ustuvorligi" prinsipi nima maqsadni ko'zlab kiritilganligi va qanday vazifani bajarishini tushunarsiz qilib qo'yadi. Fikrimizcha, O'RQ-781-son qonunda "mulk huquqining ustuvorligi" tushunchasiga aniq tushuntirish berish va bu nimani anglatishini kiritish talab etiladi. Zero, kompensatsiya evaziga yer uchastkasi olib qo'yilayotganda yuzaga keladigan nizolarda talqin kimning foydasiga bo'lishi, kimning huquqi ustuvor ekanligi va u nimada ifodalanishi ko'rsatib o'tilishi zarur.

7. O'RQ-781-son qonun "kompensatsiyaning kafolatlanganligi" nima anglatishini nazarda tutmaydi va uni qanday tushunish va talqin etishni ham

belgilamaydi. Ya'ni, yer uchastkasi olib qo'yilganda uning uchun kompensatsiya berilishi davlat tomonidan kafolatlanishi, bunda kafolatlar yer uchastkasi va mulklarning bozor qiymatidan kam bo'lmasligi, kompensatsiya to'lovi olib qo'yilishdan olib to'liq to'lab berilishi, to'liq to'lab berilmagan hollarda fuqaro yoki yuridik shaxs o'z huquqini himoya qilishni so'rab davlat hokimiyati organlari yoki sudga murojaat qilishga haqli ekanligi nazarda tutilmagan. Fikrimizcha, mazkur qoidalar O'RQ-781-son qonunida o'z ifodasini topishi lozim.

8. "Jamoat ehtiyoji" – bu umumdavlat yoki mahalla manfaatlari bilan bog'liq bo'lgan istisno zarurat bo'lib, uni ta'minlash uchun qonun bilan belgilangan tartibda yer uchastkasini yoki unda joylashgan boshqa ko'chmas mulk obyektlarini majburiy ajratishga yo'l qo'yiladi. Jamoat ehtiyoji – bu umumdavlat yoki mahalla manfaatlari bilan bog'liq bo'lgan yer uchastkalariga, shu jumladan, unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan ehtiyojdir, ular qonun bilan belgilangan tartibda sotib olinadi.

9. Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yishda kompensatsiya berish miqdorining eng muhim mezon – bu bozor qiymati va yer uchastkasidagi obyektlar uchun yetkazilgan zarar va boy berilgan foydani undirish. Biroq amaldagi qonunchilikda boy berilgan foydaning miqdorini aniqlash mezonlari aniq emasligi va bu masalaga oid qonunchilik normasini takomillashtirish talab etiladi.

10. O'zbekistonda jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining kompensatsiya evaziga olib qo'yilishi alohida tartib sifatida ko'rib chiqiladi, bu istalgan vaqtda boshlanishi mumkin va aholi punktlarining bosh rejalarini, hududlarni zonalashtirish rejalarini va hududlarning batafsil rejalarini loyihalash, ishlab chiqish va amalga oshirish bilan bog'liq emas. Bundan farqli ravishda rivojlangan xorijiy mamlakatlarda yer uchastkalarini majburiy sotib olish aksariyat hollarda hududni rivojlantirishning batafsil rejasini loyihalash bosqichida va ayrim hollarda bunday rejani joriy etish bosqichida sodir bo'ladi. Demak, jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish, ya'ni majburiy sotib olish hududni rejalashtirish va rivojlantirish bosqichlaridan biridir. Bu yondashuv aholi punkti hududlarini obodonlashtirish va rivojlantirishning asosiy masalalarini kompleks hal qilish imkonini beradi: aholi va biznes ehtiyojlarini qondirish uchun yerlarni qayta taqsimlash, infratuzilmani shakllantirish va rivojlantirish. Fikrimizcha, bunday yondashuv O'zbekistonda yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishga nisbatan ham tatbiq etish o'rinli bo'lar edi.

11. Egasiz ashyoning huquqiy rejimini aniq belgilash jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yishdagi egasiz ko'chmas mulkning yuridik taqdirini aniqlash, turli nizolarning oldini olish, mulkiy munosabatlardagi barqarorlikni ta'minlash, shaxs va jamoat manfaatlari o'rtasidagi muvozanatni o'rnatishda muhim ahamiyat kasb etadi. Shu sababli kompensatsiya evaziga yer uchastkasi olib qo'yilganda egasiz ko'chmas mulkka nisbatan huquqlar taqdiri bevosita fuqarolik qonunchiligi normalari asosida hal etilishi lozim.

12. Baholash qiymatini aniqlash metodikasi xorijda quyidagi yondashuvlardan biriga asoslanadi: sotuvni taqqoslash (ya'ni, ko'chmas mulk obyektlari bilan bog'liq bozor bitimlari narxlarini o'rganish – Avstraliya, Daniya, Shvesiya, shuningdek Indoneziya va Yaponiyada yer uchastkalari uchun); ko'chmas mulkning eng samarali va daromadli foydalanishidan kelib chiqadigan daromadni kapitallashtirish

(Shveysariyaning ayrim kantonlari, Daniya va Shvesiyadagi ayrim obyektlar); yoki xarajatlar usuli (ya'ni, ko'chmas mulk obyektlarini to'liq tiklash uchun talab etiladigan xarajatlarni hisoblash – Indoneziya, Yaponiya va Janubiy Koreyada bino va inshootlar uchun); yoki ushbu uch usulning birgalikda qo'llanishi (AQSh, Kanada, Niderlandiya). Baholash usullaridan qay birining qo'llanishi ko'chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasiga bog'liq bo'ladi. Shundan kelib chiqib, dissertatsiyada O'zbekiston uchun yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishda baholashning yagona optimal yondashuvni tanlash taklif qilingan.

13. Baholash qonunchilikda belgilangan tartibda baholash usullari va yondashuvlari asosida amalga oshirilishi lozim. Biroq huquqni qo'llash amaliyoti tahlili ko'rsatadiki, xususiylashtirilgan baholash tashkilotlari hamda davlat tashkilotlari tomonidan ekspertiza asosida o'tkaziladigan baholashda mol-mulklarning qiymati o'rtasida sezilarli farqlar mavjud. Odatda bu farqlar baholash usullari va yondashuvlarining turli xilligidan kelib chiqadi. Qolaversa, bozor qiymatini aniqlash aynan qanday yondashuvlar asosida amalga oshirilishi borasida ham qonunchilik darajasida aniq ko'rsatmalarni shakllantirish maqsadga muvofiq bo'lar edi.

II. Tadqiqot natijalari bo'yicha qonunchilik normalarini takomillashtirishga qaratilgan quyidagi taklif va xulosalar ishlab chiqildi:

14. FKning 191-moddasi birinchi qismiga “noma'lum bo'lgan” so'zlaridan keyin “yoxud qonunchilikda boshqa holat nazarda tutilmagan bo'lsa mulkdor mulk huquqidan voz kechgan” so'zlari bilan to'ldirish maqsadga muvofiq bo'lar edi.

15. FKning 197-moddasini qo'yidagi tahrirda belgilash lozim:

“Mulq huquqi mulkdorning ixtiyoriy suratda majburiyatni bajarishi, mulkdorning mol-mulq taqdirini hal qiladigan bir tomonlama qaror qabul qilishi, sud yoki boshqa organning qarori asosida mol-mulqni olib qo'yish (sotib olish) yo'li bilan, shuningdek qonunda belgilangan boshqa asoslarda bekor bo'ladi”.

16. FKga “Mulq huquqidan voz kechish” nomli moddani kiritish va uni 198¹-modda sifatida quyidagi tahrirda ifodalash lozim:

“198¹-modda. Mulq huquqidan voz kechish

Fuqaro yoki yuridik shaxs o'ziga tegishli mulq huquqidan bu haqda e'lon qilish yoxud mulqni egallash, foydalanish va tasarruf etishdan voz kechganligini aniq ko'rsatuvchi boshqa harakatlarni amalga oshirish orqali, ushbu mulkka nisbatan biron-bir huquqni saqlab qolish niyati bo'lmagan holda voz kechishi mumkin.

Mulq huquqidan voz kechish tegishli mulkka nisbatan mulq huquqi boshqa shaxs tomonidan olingunga qadar mulkdorning huquq va majburiyatlari tugatilishiga olib kelmaydi”.

17. YKning 37¹-moddasi xususiylashtirilgan yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun qayta sotib olish “qonunda nazarda tutilgan tartibda amalga oshirilishi” keltirilgani holda ushbu masalaga bag'ishlangan maxsus qonun – O'RQ-781-son qonunda bu haqda lommim deyilmagan. Bunday mavhumlik esa xususiylashtirilgan yer uchastkasini qayta sotib olish qanday tartibda amalga oshirilishini imkonsiz qilib qo'yadi va shunchaki ma'ruriy tartibga asoslantiriladi. Zero, jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish yoki qayta sotib olish ma'ruriy-huquqiy va xususiylashtirilgan taomillarning uyg'unligidan tashkil topgan bo'lib, unga nisbatan FKning 5-moddasida nazarda tutilgan qonun yoki huquq o'xshashligini

qo'llash ham imkonsizdir. Fikrimizcha, bu masalada xususiylashtirilgan yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun qayta sotib olishga oid qoidalar FKga kiritilishi maqsadga muvofiqdir.

18. FKni "Jamoat ehtiyojlar uchun yer uchastkasini olib qo'yish" nomli 204¹-modda bilan to'ldirish maqsadga muvofiqdir:

"204¹-modda. Jamoat ehtiyojlar uchun yer uchastkasini olib qo'yish

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish qonunchilikda belgilangan holatlarda va tartibda amalga oshiriladi.

Jamoat ehtiyojlar uchun yer uchastkasini olib qo'yish natijasida:

1) fuqarolar yoki yuridik shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqi tugatiladi;

2) meros qilib qoldiriladigan yer uchastkasiga umrbod egalik qilish huquqi va yer uchastkasiga doimiy egalik qilish va undan foydalanish huquqi huquqi tugatiladi;

3) davlat yoki munitsipal mulkida bo'lgan yer uchastkasini ijaraga berish shartnomasi yoki bepul foydalanish shartnomasi muddatidan oldin tugatiladi.

Jamoat ehtiyojlar uchun yer uchastkasini olib qo'yish haqidagi qaror qonunchilikka muvofiq aniqlanadigan davlat hokimiyati organlari yoki fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari tomonidan qabul qilinadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar tugatilgan kundan boshlab, avvalgi huquq egasining yer uchastkasiga nisbatan belgilangan servitut, garov hamda mazkur yer uchastkasi bo'yicha tuzilgan shartnomalari tugatiladi. Agar yer uchastkasidan servitut sharoitida foydalanish uni olib qo'yish maqsadlariga zid bo'lmasa, servitut saqlanib qolishi mumkin.

Agar jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish natijasida yer uchastkasi huquq egasining uchinchi shaxslar oldidagi majburiyatlarini, jumladan, ushbu yer uchastkasi bo'yicha tuzilgan shartnomalarga asoslangan majburiyatlarini bajarish imkoniyati yo'qolsa, yer uchastkasini olib qo'yish haqidagi qaror ushbu majburiyatlarni tugatish uchun asos hisoblanadi.

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish haqida qaror qabul qilinganligi haqida yer uchastkasi huquq egasi qonunchilikka muvofiq xabardor qilinadi.

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini va unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarini olib qo'yish shartlari, muddatlari va kompensatsiya miqdori, ushbu yer uchastkasini olib qo'yish to'g'risidagi kelishuv bilan aniqlanadi. Kelishuvga erishilmagan hollarda bu shartlar sud tomonidan belgilanadi".

19. FKga "Yer uchastkasining mulkdori bo'lmagan shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini tugatish" nomli 204²-moddani kiritish taklif etiladi:

"204²-modda. Yer uchastkasining mulkdori bo'lmagan shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini tugatish

Ijarachilarning mulkdori bo'lmagan ijarachilar va yer uchastkasining mulkdori bo'lmagan boshqa shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqini yer uchastkasini nomunosib foydalanishi tufayli bekor qilish qonunchilik hujjatlarida belgilangan asoslar va tartibda amalga oshiriladi".

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01. ПО ПРИСУЖДЕНИЮ
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ
ЮРИДИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

**ТАШКЕНТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

ШОНАЗАРОВ УЛФАТ ИБРОГИМ УГЛИ

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИЗЪЯТИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И
ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД**

12.00.03. – Гражданское право. Предпринимательское право.
Семейное право. Международное частное право.

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации доктора философии (Doctor of Philosophy) по юридическим наукам

Ташкент – 2025

Тема диссертации доктора философии (Doctor of Philosophy) зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан за № B2021.3.PhD/Yu588.

Диссертация выполнена в Ташкентском государственном юридическом университете.
Автореферат диссертации размещен на трех языках (узбекском, русском, английском (резюме)) на веб-сайте Научного совета (www.tsul.uz) и Информационно-образовательном портале «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

Научный руководитель:	Окюлов Оманбай доктор юридических наук, профессор
Официальные оппоненты:	Хамрокулов Баходир Мамашарифович доктор юридических наук, профессор Хурсанов Рустам Холмуратович доктор юридических наук, доцент
Ведущая организация:	Институт парламентских исследований при Законодательной палате Олий Мажлиса Республики Узбекистан

Защита диссертации состоится 1 ноября 2025 года в 12:00 на заседании Научного совета DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01 при Ташкентском государственном юридическом университете (Адрес: 100047, г. Ташкент, улица Сайилгох, 35. Тел.: (99871) 233-66-36; факс: (99871) 233-37-48; e-mail: info@tsul.uz).

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного юридического университета (зарегистрировано за № 1431). (Адрес: 100047, г. Ташкент, ул. Амира Темура, 13. Тел.: (99871) 233-66-36).

Автореферат диссертации разослан «14» октября 2025 года.

(протокол реестра № 91 от «14» октября 2025 года).

И.Р. Рустамбеков
Председатель Научного совета по
присуждению ученых степеней, доктор
юридических наук, профессор

Д.Ю. Хабибуллаев
Ученый секретарь Научного совета по
присуждению ученых степеней, доктор
юридических наук, профессор

Б.К. Ходжаев
Председатель Научного семинара при
Научном совете по присуждению
ученых степеней, доктор юридических
наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы диссертации. В мире собственность на землю по отношению к земле основывается на историческом развитии каждой страны, ее прошлом, сформировавшихся социально-экономических отношениях. Изъятие земельных участков для общественных нужд считается актуальным при осуществлении справедливой компенсации и в строго установленном законодательством порядке. Это, в свою очередь, также связано с тем, в какой степени обеспечивается принцип неприкосновенности собственности в каждой стране. Согласно данным Международного индекса защиты прав собственности (International Property Right Index) за октябрь 2024 года, высшие места в рейтинге государств с наилучшей защитой прав собственности заняли такие страны¹, как Финляндия (8,081 балла), Сингапур (7,942 балла), Дания (7,774 балла), Нидерланды (7,773 балла), Люксембург (7,751 балла)². Данный показатель демонстрирует высокий уровень защищенности прав на собственность, в частности на земельные участки, государственными законами и, в свою очередь, также показывает необходимость усиления гарантий защиты прав собственности в странах, не вошедших в данный рейтинг или занимающих в нем низшие позиции.

В мире изъятие земельных участков для общественных нужд осуществляется на основе справедливой компенсации, четко сформулированного и установленного на законодательном уровне перечня общественных нужд, а также прозрачности процедур изъятия. По этой причине в развитых зарубежных странах: США, странах Европейского союза изъятие земельного участка основывается на следующих теориях: 1) Теория общественных интересов (Public Interest Theory); 2) Теория экономической эффективности (Economic Efficiency Theory); 3) Теория справедливости и защиты прав (Fairness and Equity Theory); 4) Теория инклюзивного принятия решений (Participatory Approach). При этом вопросы обеспечения интересов правообладателей при изъятии земельного участка, определения рыночной стоимости изымаемого имущества, заключения соглашений между правообладателями и органами государственной власти об изъятии земельного участка, а также установления четкого и прозрачного перечня общественных нужд считаются предметом научно-практических исследований.

В Узбекистане, несмотря на создание определенной законодательной основы по вопросам изъятия земельных участков, в качестве основных проблем можно отметить неправильное определение размера компенсации и рыночной стоимости имущества, несвоевременную выплату компенсационных платежей, ошибки в расчете упущенной выгоды, а также подтверждение круга прав правообладателя в отношении земельного участка.

¹ Рейтинг стран мира по Индексу защиты прав собственности. Property Rights Alliance: International Property Right Index 2024 // <https://gtmarket.ru/ratings/international-property-right-index>

² Данные баллы выставлены по 10 балльной шкале.

Наряду с этим, вопрос применения института изъятия земельных участков в основном в отношении прав лиц, не являющихся собственниками земельного участка, возможности изъятия земельных участков у частных собственников в порядке выкупа также не имеет четкого правового решения. Проведение научно-теоретических исследований о том, что изъятие земельного участка для общественных нужд является сложным юридическим составным фактом, для осуществления данной процедуры требуется взаимное сочетание публичных и частных элементов, также актуально с точки зрения сегодняшнего дня.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит выполнению приоритетных задач, установленных в Гражданском кодексе Республики Узбекистан от 21 декабря 1995 года, Земельном кодексе от 30 апреля 1998 года, Законах «О собственности в Республике Узбекистан» от 31 октября 1990 года, «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» от 15 ноября 2021 года, «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» от 29 июня 2022 года, Указах Президента Республики Узбекистан «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив» № УП-6243 от 8 июня 2021 года, «О мерах по надежной защите неприкосновенности права собственности, недопущению необоснованного вмешательства в имущественные отношения, повышению уровня капитализации частной собственности» № УП-198 от 24 августа 2022 года и других законодательных документах по данной теме.

Связь исследования с приоритетными направлениями развития науки и технологий республики. Данная диссертация выполнена в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. «Формирование системы инновационных идей и способов их реализации в социальном, правовом, экономическом, культурном, духовном и образовательном развитии информированного общества и демократического государства».

Степень изученности проблемы. Вопросы изъятия земельных участков для общественных нужд взамен компенсации не исследованы на уровне законодательства Узбекистана. Однако права на земельные участки, связанные с ними сделки и договоры являлись объектом исследования ряда ученых-правоведов. В частности, в трудах Х.Р.Рахмонкулова, И.Б.Закирова, О.Окюлова, Д.М.Караходжаевой, Р.Ж.Рузиева, С.Б.Бобокулова, Х.Т.Азизова, Н.Ф.Имомова, М.Х.Баратова и других ученых изучены отдельные вопросы, связанные со статусом земельных участков с точки зрения гражданского права. Вещные права на землю исследованы В.Ё.Эргашевым, неприкосновенность права собственности – Д.А.Чиниевым, договоры – О.Ж.Холмуминовым, К.А.Кучимовым, статус земельных участков как объекта

права собственности субъектов предпринимательства – Н.А.Ашуровой, приватизация земельных участков – Ж.Рахматиллаевым и другими учеными³.

Из ученых стран СНГ И.С.Илюхин, Р.Г.Аракелян, Н.П.Кабитов, Ю.С.Клейменова, Н.И.Таскин, Ю.А.Грин, И.И.Каракаш, М.В.Кузьмина, Ю.Л.Слепнев, Н.К.Басманова, Ю.Л.Сидорова, С.Д.Афанасьева, В.С.Елисеев, О.Калдарбекулы⁴ и другие исследовали те или иные вопросы изъятия земельного участка для общественных нужд.

Из ученых зарубежных стран: D.V.Kelly, G.Grotius, U.Mattei, I.Somin, U.Westman, J.Sluysmans, S.Verbist, E.Waring⁵ осветили публично-правовые и частноправовые аспекты изъятия земельных участков с компенсацией.

Однако большинство данных ученых не исследовали гражданско-правовое регулирование изъятия земельных участков, при этом процедуры заключения соглашений, установленные в законодательстве Узбекистана, а также основания, размер и порядок выплаты компенсации, еще раз показывает актуальность данной темы.

Связь темы диссертации с планом научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, в котором выполнена диссертация. Диссертационное исследование выполнено в рамках приоритетных направлений согласно плану научно-исследовательских работ Ташкентского государственного юридического университета «Гражданско-правовое регулирование изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд».

Цель исследования состоит в разработке предложений и рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд.

Задачи исследования:

раскрыть научно-практические аспекты понятия государственных и общественных нужд при изъятии земельного участка;

осуществить анализ принципов изъятия земельных участков для общественных нужд;

осветить гражданско-правовые аспекты понятия соглашения об изъятии земельного участка для общественных нужд и порядка его заключения;

выявить научно-практические проблемы компенсации, предоставляемой в связи с изъятием земельных участков, и ее видов и предложить пути их решения;

проанализировать порядок признания объекта недвижимого имущества, расположенного на изымаемом земельном участке, бесхозным имуществом;

исследовать оценку сносимых объектов недвижимого имущества, а также прав на изымаемый земельный участок;

³ Полный список работ данных ученых приведен в списке использованной литературы диссертации.

⁴ Полный список работ данных ученых приведен в списке использованной литературы диссертации.

⁵ Полный список работ данных ученых приведен в списке использованной литературы диссертации.

разработать предложения и рекомендации, направленные на совершенствование законодательства и правоприменительной практики по изъятию земельных участков для общественных нужд с компенсацией.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения по изъятию земельного участка для государственных и общественных нужд.

Предмет исследования состоит из нормативно-правовых документов, направленных на гражданско-правовое регулирование изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд, правоприменительной практики, законодательства и практики отдельных зарубежных стран, а также существующих в юридической науке концептуальных подходов, научно-теоретических взглядов и правовых категорий.

Методы исследования. В ходе исследования применялись такие методы, как исторический, сравнительно-сопоставительный, анализ и синтез, индукция и дедукция, конкретно-социологический, анализ статистических данных.

Научная новизна исследования состоит в следующем:

обосновано, что при изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по соглашению сторон правообладателю предоставляется в собственность другое равноценное жилое помещение (квартира);

обоснована необходимость предоставления правообладателю другого нежилого объекта, равноценного прежнему, при изъятии земельного участка, на котором расположен нежилой объект;

обосновано, что при изъятии земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, по соглашению сторон правообладателю предоставляется в собственность равноценный индивидуальный жилой дом площадью не ниже социальной нормы площади жилья;

обосновано, что снос объекта недвижимого имущества осуществляется инициатором за счет средств, предназначенных для реализации проекта и работ на изымаемом земельном участке.

Практические результаты исследования состоят в следующем:

обосновано, что перечень общественных нужд, являющихся основанием для изъятия земельного участка с компенсацией, должен быть закрытым и строго установленным в законе, что служит обеспечению социальной справедливости и стабильности отношений собственности на землю;

разработаны предложения о том, что изъятие земельного участка является основанием прекращения прав на земельный участок, и соответствующие правила должны быть установлены в Гражданском кодексе;

сформированы рекомендации о необходимости проведения оценки комплексным образом при расчете размера компенсации при изъятии земельного участка и дальнейшего уточнения правовых оснований применения методов расчета «рыночной стоимости»;

исследовано, что национальный подход изъятия земельных участков для общественных нужд основывается на «теории общественных интересов

(Public Interest Theory)» и на этой основе сформированы законодательные механизмы.

Достоверность результатов исследования. Результаты исследования получены путем обобщения норм международного права и национального законодательства, опыта развитых государств, правоприменительной практики, статистических данных по проведенным социальным опросам, полученные результаты утверждены уполномоченными органами государственной власти и внедрены в практику. Выводы, предложения и рекомендации прошли апробацию, их результаты опубликованы в ведущих национальных и зарубежных изданиях.

Научная и практическая значимость результатов исследования. Научная значимость результатов исследования состоит в том, что содержащиеся в нем научно-теоретические выводы, предложения и рекомендации служат использованию в будущей научной деятельности, законотворчестве, правоприменительной практике, толковании соответствующих норм гражданских правовых документов, совершенствованию национального законодательства, а также научно-теоретическому обогащению наук гражданского права, договорного права. Результаты исследования могут быть использованы при проведении новых научных исследований.

Практическая значимость результатов исследования заключается в служении законотворческой деятельности, в частности, в процессе подготовки нормативно-правовых документов, а также внесения в них изменений и дополнений, совершенствовании правоприменительной практики, а также преподавании дисциплин в области частного права в высших юридических учебных заведениях.

Внедрение результатов исследования. Научные результаты, полученные по исследовательской работе, использованы в следующем:

предложение о том, что при изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по соглашению сторон правообладателю предоставляется в собственность другое равноценное жилое помещение (квартира) площадью не ниже социальной нормы площади жилья, использовано при разработке части первой статьи 25 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» № ЗРУ-781 от 29 июня 2022 года (акт № 1, утвержденный на основании письма № 1/05 от 28 ноября 2024 года Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ). Внедрение данного предложения послужило установлению размера пропорциональной компенсации за многоквартирный дом, расположенный на изымаемом земельном участке;

предложение о том, что при изъятии земельного участка, на котором расположен нежилой объект, по соглашению сторон правообладателю предоставляется в собственность равноценный нежилой объект площадью не менее общей площади предыдущего нежилого объекта, использовано при

разработке части второй статьи 25 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» № ЗРУ-781 от 29 июня 2022 года (акт № 1, утвержденный на основании письма № 1/05 от 28 ноября 2024 года Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ). Данное предложение послужило основанием для расширения рамок гарантий прав и интересов владельцев зданий или сооружений;

предложение о том, что при изъятии земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом (в том числе не завершённый строительством, но зарегистрированный в установленном порядке), по соглашению сторон правообладателю предоставляется в собственность равноценный индивидуальный жилой дом, использовано при разработке части третьей статьи 25 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» № ЗРУ-781 от 29 июня 2022 года (акт № 1, утвержденный на основании письма № 1/05 от 28 ноября 2024 года Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ). Данное предложение позволило определить механизм обеспечения интересов правообладателя при изъятии земельного участка, на котором расположен индивидуальный дом;

предложение о том, что снос объекта недвижимого имущества осуществляется инициатором за счет средств, предназначенных для реализации проекта и работ на изымаемом земельном участке, использовано при разработке части первой статьи 32 главы 6 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» № ЗРУ-781 от 29 июня 2022 года (акт № 1, утвержденный на основании письма № 1/05 от 28 ноября 2024 года Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ). Данное предложение послужило усилению правовых гарантий правообладателя путем возложения расходов по сносу объекта недвижимого имущества в процессе изъятия на инициатора.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования прошли апробацию на 2 международных и 2 республиканских научно-практических конференциях и семинарах.

Опубликованность результатов исследования. По теме диссертации опубликовано всего 13 научных работ, в том числе 8 научных статей (4 из них в зарубежных изданиях).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, 3 глав, включающих 9 параграфов, заключения, списка использованной литературы. Объем диссертации составляет 164 страницы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

В части **введения** диссертации приведены сведения об актуальности и востребованности темы исследования, ее связи с основными приоритетными направлениями развития науки и технологий республики, степени

изученности проблемы, связи темы с планом научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, в котором выполнена диссертация, ее целях и задачах, объекте и предмете, методах, научной новизне и практических результатах, достоверности результатов исследования, научной и практической значимости, внедрении, апробации, опубликованности результатов, объеме и структуре диссертации.

В первой главе диссертации, озаглавленной **«Общая характеристика гражданско-правовых основ изъятия земельного участка государством»**, проанализированы такие вопросы, как научно-практические аспекты понятия государственных и общественных нужд при изъятии земельного участка, анализ принципов изъятия земельных участков для общественных нужд, генезис развития гражданско-правовых основ изъятия земельных участков государством.

Одной из основных задач правового государства является обеспечение баланса между частными и общественными интересами в осуществлении и защите права частной собственности. В настоящее время в Узбекистане, как и в любом правовом государстве, приоритетной считается защита частноправовых интересов. Однако в определенных обстоятельствах не исключены случаи, когда превалируют общественные интересы, при этом личные интересы приносятся в жертву общественным. По этой причине в случаях отчуждения земельных участков по причине общественных нужд или общественной необходимости, поскольку затрагиваются общественные и личные интересы, очень важно четко урегулировать законодательством основания и механизм отчуждения земельных участков, а также условия и порядок выплаты справедливой компенсации собственникам.

Существующие в Республике Узбекистан правовые отношения в отношении земли можно интерпретировать как сложные смешанные правовые отношения и охарактеризовать как взаимосвязь субъекта и земли, состоящую из смешанных конструкций государственной и частной собственности на землю, абсолютного и титульного права, а также вещных обязательственных прав. Необходимо обратить внимание на то, что права, которыми могут обладать граждане и юридические лица в отношении земли, установленные в законодательстве, не носят абсолютного и бессрочного характера. Поскольку в зависимости от определенных ситуаций и обстоятельств эти права могут быть ограничены или права того или иного правообладателя в отношении земли могут быть отменены, и земельный участок может быть изъят государством. Данное обстоятельство, в свою очередь, вытекает из общесоциальных функций и целей государства.

В диссертации проанализированы мнения ряда ученых-правоведов (Х.Р.Рахмонкулова, И.Б.Закирова, В.Ё.Эргашева, М.Х.Баратова) относительно перехода имущества в распоряжение государства, и сделан вывод о том, что изъятие имущества, включая земельные участки, государством, независимо от того, на каком основании: национализация, реквизиция, государственная нужда, общественная нужда оно осуществляется, должно опираться на очень

серьезные причины и условия, а также всегда осуществляться только с выплатой соответствующего вознаграждения. Также в исследовательской работе описаны рассуждения ученых-правоведов (А.М.Тологоновой, К.И.Дубининой, М.Григорьева) о правовой природе «нужд», изымаемых взамен компенсации, и сделан вывод о том, что изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд подчинено особому порядку и представляет собой определенную систему процедур, предусматривающую изъятие земельного участка у правообладателя взамен компенсации, целью которой является передача земельного участка в распоряжение государства на основании законности и справедливой и пропорциональной оплаты. Также на основе проведенных в работе анализов сформулировано авторское определение понятия «общественные нужды».

Институт изъятия имущества для общественных нужд является средством, направленным не только на урегулирование порядка изъятия земельного участка, но и на защиту прав собственников от произвольной отмены государством. Институт изъятия для общественных целей должен быть своеобразным компромиссным правовым решением, согласующим общественные и частные интересы. Соответственно, он составляет систему гарантий от необоснованных или несправедливых действий по изъятию. Изучив вопрос о содержании института изъятия для общественных целей, можно показать, что он является идеальной правовой моделью, представляющей собой сложную гарантию права частной собственности. В диссертации проанализировано, что изъятие земельного участка для общественных нужд должно осуществляться с соблюдением таких принципов, как «законность; приоритет права собственности; неприкосновенность частной собственности; открытость и прозрачность; гарантированность компенсации». В частности, при исследовании принципов «приоритета права собственности и неприкосновенности частной собственности» анализируются мнения ученых-правоведов (Ж.И.Бабаева, К.Синдорова, Н.Ш.Саид-Газиевой, А.А.Мухаммадиева, А.В.Дзеры, Н.С.Кузнецовой, В.Румянцевой, К.Г.Фетисенко, С.Ю.Ильченко, С.А.Новожилова) и обосновывается необходимость более широкого раскрытия сущности данных принципов в законодательстве.

В исследовательской работе развитие понятий общественных нужд и интересов изучается в историческом ракурсе. При этом исследуются древнеримское право, мнения правоведов европейского периода Возрождения средних веков, формирование земельного законодательства европейских государств, а также процессы развития земельного законодательства на территории Узбекистана на основе узбекских ханств и периодов царской России, Бухарской и Хорезмской народных республик, а также советского периода. Также автор характеризует вопросы изъятия земельного участка для общественных нужд в земельном законодательстве независимого Узбекистана.

Во второй главе исследовательской работы, озаглавленной **«Теоретические и практические вопросы порядка заключения соглашений и предоставления компенсации по изъятию земельных участков для общественных нужд»**, изучены такие вопросы, как гражданско-правовые аспекты понятия соглашения об изъятии земельного участка для общественных нужд и порядка его заключения, компенсация, предоставляемая в связи с изъятием земельных участков, и ее виды, проблемы применения порядка и сроков предоставления компенсации.

При исследовании сущности «соглашения об изъятии земельного участка для общественных нужд» автором проанализированы научные работы отдельных ученых (Х.Р.Рахмонкулова, В.В.Витрянского, В.В.Груздева, С.А.Бевзенко, В.А.Малышевой, О.Г.Ершова), и хотя вопросы видов прав на земельные участки, подлежащие изъятию взамен компенсации, их содержательной сущности, действия этих прав не входят в предмет данного исследования, отмечается прекращение, отмена этих прав как следствие изъятия. Согласно действующему законодательству, выкуп земельного участка в связи с общественной нуждой осуществляется с согласия собственника или по решению суда в порядке, установленном в правовых документах.

Предоставление компенсации при изъятии земельных участков государством для общественных нужд считается строго установленным в законодательстве принципом. При этом компенсация предоставляется правообладателю земельного участка или его наследникам, и ее размер, как правило, измеряется рыночной стоимостью. Компенсация считается средством, выполняющим своеобразную восстановительную и вспомогательную функцию. В исследовательской работе изучен опыт ряда зарубежных государств (Франция, Германия, США) и мнения ученых (Б.М.Хамрокулова, В.А.Белова, И.Р.Маматказина) относительно компенсации и ее видов, и сделан вывод о том, что компенсация может пониматься как определенная денежная сумма или иное имущество, предоставляемое лицу, чье право нарушено, которое утратило свое право или материальное благо и право на него изъято государством.

Во многих странах существуют нормативно-правовые документы, включающие особые процедуры для изъятия частной собственности для общественных нужд и установления справедливой компенсации за нее. В частности, Конституция США предусматривает «справедливую компенсацию» во всех случаях экспроприации собственности для общественных нужд. В Конституции Филиппин также существует понятие «справедливого выкупа». Конституция Бразилии также включает понятие «справедливой компенсации». Согласно Конституции Камбоджи, государство выплачивает «справедливую рыночную стоимость» за изъятые земельные участки. В работе проанализированы также законодательство ряда других зарубежных государств (Великобритания, Германия) и материалы судебной практики, и выдвинуто мнение о том, что важнейшим критерием размера

компенсации при изъятии земельных участков для общественных нужд является рыночная стоимость и возмещение причиненного ущерба и упущенной выгоды за объекты на земельном участке, однако в действующем законодательстве критерии определения размера упущенной выгоды неясны, и требуется совершенствование законодательной нормы по данному вопросу.

Как приводится в работе, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд является одним из оснований прекращения права собственности на земельные участки. Данный процесс может осуществляться только при соблюдении определенных условий, исключающих необоснованное нарушение прав собственников государственными органами. Однако существуют некоторые проблемы, связанные с правовым регулированием изъятия земельных участков, что свидетельствует о несовершенстве законодательства.

Третья глава диссертации посвящена **«Научно-практическим вопросам порядка признания объекта недвижимого имущества, расположенного на изымаемом земельном участке, бесхозяйным имуществом и оценки недвижимого имущества подлежащего сносу, а также прав на изымаемый земельный участок»**, в которой осуществлен анализ порядка признания объекта недвижимого имущества, расположенного на изымаемом земельном участке, бесхозяйным имуществом, проблем оценки сносимых объектов недвижимого имущества, а также прав на изымаемый земельный участок, совершенствования законодательства и правоприменительной практики по изъятию земельных участков для общественных нужд взамен компенсации.

При изъятии земельных участков для общественных нужд требуется определить правовой режим определенного недвижимого имущества, установить принадлежность данного недвижимого имущества. В отдельных случаях невозможно определить собственника или владельца такого недвижимого имущества. В таких случаях применяется процедура признания недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, подлежащем изъятию для общественных нужд, бесхозяйным. Режим бесхозяйного имущества в гражданском праве считается одним из способов приобретения права собственности государством. По этой причине в законодательстве выделяется общий режим и специальный режим признания имущества бесхозяйным. Гражданское законодательство закрепляет следующие характеристики, описывающие вещь как бесхозяйную: 1) отсутствие собственника вещи; 2) неизвестность собственника вещи; 3) отказ собственника от владения вещью, если в законах не предусмотрено иное правило.

На основе проведенных в диссертации анализов предлагается включить в ГК Узбекистана статью под названием «Отказ от права собственности» и выразить ее как статью 1981. Проанализированы мнения ученых (Е.А.Гряды, А.Б.Елизарова, Н.В.Клаус, З.К.Кондратенко, Ю.П.Чорновола, Н.Ю.Челышевой) о правовой природе отказа от права собственности, и предлагается включить в качестве четвертой части статьи 28 Закона

№ ЗРУ-781 правило о том, что «определение прав на объект недвижимого имущества, расположенный на изымаемом земельном участке, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством».

Методы оценки недвижимого имущества могут быть различными и осуществляться по разным правилам. Обычно такая оценка исходит из средней стоимости определенного объекта и на этой основе определяется. В исследовательской работе на основе примеров судебной практики раскрывается, что в правоприменительной практике при оценке исходят из рыночной стоимости и могут возникать различные недоразумения. Также в диссертации подчеркивается, что при оценке стоимости имущества можно использовать несколько методов и по этим методам может получиться различная стоимость, и на основе внимания к законодательству зарубежных стран обосновывается, что существует множество методов оценки и они могут выдавать различную стоимость имущества.

По мнению автора, анализ правоприменительной практики показывает, что существуют значительные различия между стоимостью имущества при оценке, проводимой на основе экспертизы частными оценочными организациями и государственными организациями. Обычно эти различия вытекают из разнообразия методов и подходов оценки. Кроме того, целесообразным было бы формирование четких указаний на законодательном уровне о том, на основе каких именно подходов должно осуществляться определение рыночной стоимости.

В зарубежных странах действует ряд научных теорий по изъятию земельных участков взамен компенсации: 1) Теория общественных интересов (Public Interest Theory); 2) Теория экономической эффективности (Economic Efficiency Theory); 3) Теория справедливости и защиты прав (Fairness and Equity Theory); 4) Инклюзивный подход к принятию решений (Participatory Approach). Также в диссертации изучены мнения зарубежных ученых (I.Somin, U.Westman, S.Praduroux) по изъятию земельных участков для общественных нужд, и обосновано, что общим основанием для всех стран являются «общественные нужды», «общественные работы», «социальные нужды», различием является то, что содержание данного понятия обогащено различными значениями. На основе анализа законодательства зарубежных государств выдвинуто предложение дополнить ГК статьей 204¹ под названием «Изъятие земельного участка для общественных нужд», статьей 204² под названием «Прекращение прав лиц, не являющихся собственниками земельного участка, на земельный участок», а также изложить статью 197 ГК в новой редакции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследовательской работы по теме совершенствования гражданско-правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд разработаны следующие научно-теоретические и практические предложения и выводы:

I. Научно-теоретические предложения и выводы:

1. Под общественными (публичными) нуждами понимается необходимость изъятия земельного участка, принадлежащего правообладателю, для целей, установленных законом, в случаях, когда отсутствует возможность использования другого земельного участка для выполнения важнейших функций государственных или муниципальных органов (принцип исключительности), при этом гарантируется предоставление собственнику равноценной компенсации и использование изъятых земельного участка только в установленных целях, а в случае отпадения необходимости – возвращение прежнему собственнику.

2. В диссертации проанализированы теории «общественных интересов (Public Interest Theory)», «экономической эффективности (Economic Efficiency Theory)», «справедливости и защиты прав (Fairness and Equity Theory)», «инклюзивного принятия решений (Participatory Approach)» относительно правово-экономических и социальных аспектов изъятия земельных участков для общественных нужд, и обосновано, что законодательство Узбекистана соответствует «теории общественных интересов» и правовая доктрина также должна формироваться именно на основе данной теории.

3. В качестве основы формирования моделей правового регулирования общего пользования землей государств мира служила разработанная в доктрине римского права гражданско-правовая концепция *res publicae* (публичные вещи). Основной особенностью данных вещей считалось их полное исключение из разряда объектов частной собственности и вообще из частноправовых отношений. Институт *res publicae*, рецептированный средневековым европейским правом, впоследствии превратился в несколько направлений понимания публичной собственности. В Европе выделяются доктрина «модифицированной частной собственности» (ФРГ, Австрия) и концепция публичной собственности (Франция, Италия, Германия). Кроме того, своеобразный подход к регулированию общего пользования землей наблюдается в концепции англосаксонского права.

4. Институт изъятия частной собственности для общественных нужд является средством, направленным не только на регулирование изъятия частной земли, но и на защиту прав собственников от произвольной отмены государством. Институт изъятия для общественных целей должен быть своеобразным компромиссным правовым решением, согласующим общественные и частные интересы. Соответственно, он составляет систему гарантий от необоснованных или несправедливых действий по изъятию. Изучив вопрос о содержании института изъятия для общественных целей, можно показать, что он является идеальной правовой моделью, представляющей собой сложную гарантию права частной собственности. Таким образом, формально-юридически институт изъятия для общественных целей можно представить как правовую модель, состоящую из различных гарантийных элементов от злоупотребления полномочиями органами власти по изъятию частной земли.

5. Модель института изъятия в зарубежных странах, как будет показано далее, не разделяет процесс изъятия земли на добровольный и принудительный порядок. Модель Узбекистана же, предусматривая такое разделение, создает лишь видимость добровольности, поскольку в случае несогласия частного собственника на изъятие земли у государственного органа всегда имеется право обращения в суд. Таким образом, действия по изъятию частной собственности для общественных нужд не относятся к типу договора купли-продажи и являются предметом гражданского права только вспомогательным образом. Это своеобразный институт публичного права, который именно регулирует изъятие, то есть является актом государственного принуждения.

6. Принцип «приоритета права собственности» считается отсутствием права отказа от изъятия земельного участка, подлежащего изъятию взамен компенсации, по причине принадлежности государству. В отношении же изымаемого недвижимого имущества приоритет права собственности принадлежит физическим и юридическим лицам, и для его отмены требуется согласие данных лиц. Такой парадокс создает своеобразную неясность и делает непонятным, с какой целью в Закон № ЗРУ-781 включен принцип «приоритета права собственности» и какую функцию он выполняет. По нашему мнению, в Законе № ЗРУ-781 требуется дать четкое объяснение понятию «приоритет права собственности» и включить, что это означает. Поскольку необходимо указать, в чью пользу будет толкование в спорах, возникающих при изъятии земельного участка взамен компенсации, чье право является приоритетным и в чем это выражается.

7. Закон № ЗРУ-781 не предусматривает, что означает «гарантированность компенсации», и не определяет, как это понимать и толковать. То есть не предусмотрено, что при изъятии земельного участка государством гарантируется предоставление компенсации за него, при этом гарантии должны быть не менее рыночной стоимости земельного участка и имущества, выплата компенсации должна производиться полностью с момента изъятия до полной выплаты, в случаях неполной выплаты гражданин или юридическое лицо имеет право обратиться в органы государственной власти или суд с требованием защиты своего права. По нашему мнению, данные правила должны найти свое выражение в Законе № ЗРУ-781.

8. «Общественная нужда» – это исключительная необходимость, связанная с общегосударственными или местными интересами, для обеспечения которой допускается принудительное отчуждение земельного участка или других объектов недвижимого имущества, расположенных на нем, в порядке, установленном законом. Общественная нужда – это потребность в земельных участках, включая расположенные на них объекты недвижимого имущества, связанная с общегосударственными или местными интересами, которые приобретаются в порядке, установленном законом.

9. Важнейшим критерием размера компенсации при изъятии земельных участков для общественных нужд является рыночная стоимость и возмещение

причиненного ущерба и упущенной выгоды за объекты на земельном участке. Однако в действующем законодательстве критерии определения размера упущенной выгоды неясны, и требуется совершенствование законодательной нормы по данному вопросу.

10. В Узбекистане изъятие земельных участков взамен компенсации для общественных нужд рассматривается как отдельная процедура, которая может начаться в любое время и не связана с проектированием, разработкой и реализацией генеральных планов населенных пунктов, планов зонирования территорий и детальных планов территорий. В отличие от этого, в развитых зарубежных странах принудительный выкуп земельных участков в большинстве случаев происходит на этапе проектирования детального плана развития территории и в отдельных случаях на этапе внедрения такого плана. Следовательно, изъятие для общественных нужд, то есть принудительный выкуп, является одним из этапов планирования и развития территории. Данный подход дает возможность комплексного решения основных задач благоустройства и развития территорий населенных пунктов: перераспределения земель для удовлетворения потребностей населения и бизнеса, формирования и развития инфраструктуры. По нашему мнению, такой подход было бы уместно применить и в отношении изъятия земельных участков для общественных нужд в Узбекистане.

11. Четкое определение правового режима бесхозяйной вещи имеет важное значение для определения юридической судьбы бесхозяйного недвижимого имущества при изъятии земельных участков для общественных нужд, предотвращения различных споров, обеспечения стабильности в имущественных отношениях, установления баланса между личными и общественными интересами. По этой причине при изъятии земельного участка взамен компенсации судьба прав на бесхозяйное недвижимое имущество должна решаться непосредственно на основе норм гражданского законодательства.

12. Методика определения оценочной стоимости за рубежом основывается на одном из следующих подходов: сравнение продаж (то есть изучение цен рыночных сделок, связанных с объектами недвижимого имущества – в Австралии, Дании, Швеции, а также для земельных участков в Индонезии и Японии); капитализация дохода, исходящего из наиболее эффективного и доходного использования недвижимого имущества (в отдельных кантонах Швейцарии, для отдельных объектов в Дании и Швеции); или затратный метод (то есть расчет расходов, требуемых для полного восстановления объектов недвижимого имущества – для зданий и сооружений в Индонезии, Японии и Южной Корее); или совместное применение этих трех методов (США, Канада, Нидерланды). Применение того или иного из методов оценки зависит от уровня развитости рынка недвижимого имущества. Исходя из этого, в диссертации предложено выбрать единый оптимальный подход к оценке при изъятии земельного участка для общественных нужд в Узбекистане.

13. Оценка должна осуществляться на основе методов и подходов оценки, установленных в законодательстве. Однако анализ правоприменительной практики показывает, что существуют значительные различия между стоимостью имущества при оценке, проводимой на основе экспертизы частными оценочными организациями и государственными организациями. Обычно эти различия вытекают из разнообразия методов и подходов оценки. Кроме того, целесообразным было бы формирование четких указаний на законодательном уровне о том, на основе каких именно подходов должно осуществляться определение рыночной стоимости.

II. По результатам исследования разработаны следующие предложения и выводы, направленные на совершенствование законодательных норм:

14. Было бы целесообразно дополнить первую часть статьи 191 ГК словами «либо собственник отказался от права собственности, если законодательством не предусмотрен иной порядок» после слов «неизвестен».

15. Необходимо изложить статью 197 ГК в следующей редакции:

«Право собственности прекращается путем добровольного исполнения собственником обязательства, принятия собственником одностороннего решения, определяющего судьбу имущества, изъятия (выкупа) имущества на основании решения суда или иного органа, а также по иным основаниям, установленным в законе».

16. Необходимо включить в ГК статью под названием «Отказ от права собственности» и выразить ее как статью 198¹ в следующей редакции:

«Статья 198¹. Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от принадлежащего ему права собственности путем объявления об этом либо совершения иных действий, явно показывающих отказ от владения, пользования и распоряжения имуществом, без намерения сохранить какое-либо право на данное имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника до приобретения права собственности на соответствующее имущество другим лицом».

17. В статье 37¹ ЗК указано, что обратный выкуп приватизированного земельного участка для общественных нужд «осуществляется в порядке, предусмотренном законом», однако в специальном законе, посвященном данному вопросу – Законе № ЗРУ-781 об этом ничего не сказано. Такая неопределенность делает невозможным определение порядка осуществления обратного выкупа приватизированного земельного участка и просто основывается на административном порядке. Поскольку изъятие или обратный выкуп для общественных нужд состоит из сочетания административно-правовых и частноправовых процедур, невозможно также применение закона или аналогии права, предусмотренных в статье 5 ГК. По нашему мнению, в данном вопросе целесообразно включение в ГК правил об обратном выкупе приватизированного земельного участка для общественных нужд.

18. Целесообразно дополнить ГК статьей 204¹ под названием «Изъятие земельного участка для общественных нужд»:

«Статья 204¹. Изъятие земельного участка для общественных нужд

Изъятие земельного участка для общественных нужд осуществляется в случаях и порядке, установленных законодательством.

В результате изъятия земельного участка для общественных нужд:

1) прекращается право собственности граждан или юридических лиц на земельный участок;

2) прекращается право пожизненного наследуемого владения земельным участком и право постоянного владения и пользования земельным участком;

3) досрочно прекращается договор аренды или договор безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Решение об изъятии земельного участка для общественных нужд принимается органами государственной власти или органами самоуправления граждан, определяемыми в соответствии с законодательством.

С даты прекращения прав на земельный участок прекращаются установленные в отношении земельного участка сервитут, залог, а также договоры, заключенные по данному земельному участку бывшим правообладателем. Если пользование земельным участком на условиях сервитута не противоречит целям его изъятия, сервитут может сохраняться.

Если в результате изъятия земельного участка для общественных нужд утрачивается возможность исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе обязательств, основанных на договорах, заключенных по данному земельному участку, решение об изъятии земельного участка является основанием для прекращения данных обязательств.

Правообладатель земельного участка уведомляется о принятии решения об изъятии земельного участка для общественных нужд в соответствии с законодательством.

Условия, сроки и размер компенсации за изъятие земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для общественных нужд определяются соглашением об изъятии данного земельного участка. В случаях недостижения соглашения данные условия устанавливаются судом».

19. Предлагается включить в ГК статью 204² под названием «Прекращение прав лиц, не являющихся собственниками земельного участка, на земельный участок»:

«Статья 204². Прекращение прав лиц, не являющихся собственниками земельного участка, на земельный участок

Отмена прав на земельный участок арендаторов, не являющихся собственниками, и других лиц, не являющихся собственниками земельного участка, вследствие ненадлежащего пользования земельным участком осуществляется по основаниям и в порядке, установленных в правовых документах».

**SCIENTIFIC COUNCIL ON AWARDING SCIENTIFIC DEGREES
DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01 AT THE TASHKENT STATE
UNIVERSITY OF LAW**

TASHKENT STATE UNIVERSITY OF LAW

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM UGLI

**CIVIL LAW REGULATION OF LAND PLOT EXPROPRIATION FOR
STATE AND PUBLIC NEEDS**

12.00.03. – Civil law. Business Law.
Family Law. International Private Law

ABSTRACT
of doctoral (Doctor of Philosophy) dissertation on legal sciences

Tashkent – 2025

The doctoral dissertation (PhD) theme was registered at the Supreme Attestation Commission under the Ministry of Higher Education, Science and Innovations of The Republic of Uzbekistan by B2021.3.PhD/Yu588.

The doctoral dissertation is prepared at Tashkent State University of Law.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, English, and Russian (resume)) on the website of the Scientific Council (www.tsul.uz) and the informational and educational portal “Ziyonet” (www.ziyonet.uz).

Research supervisor:

Okyulov Omanbay
Doctor of Law, Professor

Official opponents:

Hamrokulov Bahodir Mamasharifovich
Doctor of Science in Law, Professor

Khursanov Rustam Kholmuratovich
Doctor of Law, Associate Professor

The leading organization:

**Parliamentary Research Institute under the
Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic
of Uzbekistan**

The dissertation defense will be held on November 1, 2025 at 12:00 at Session of the Scientific Council DSc.07/30.12.2019.Yu.22.01 at the Tashkent State Law University. (Address: 100047, Sayilgokh street, 35 Tashkent city. Phone: (99871) 233-66-36; fax: (998971) 233-37-48; e-mail: info@tsul.uz).

The doctoral dissertation is available at the Information-Resource Center of Tashkent State University of Law (registered under No.1431), (Address 100047, Tashkent city, A.Timur Street, 13. Phone: (99871) 233-66-36).

The abstract of the dissertation was submitted on October 14, 2025.

(Registry protocol № 91 on October 14, 2025)

I.R. Rustambekov

Chairman of Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

D.Y. Khabibullaev

Scientific Secretary of Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

B.K. Khodjaev

Chairman of Scientific Seminar under Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

INTRODUCTION (abstract of doctoral (PhD) dissertation)

The purpose of the research is to develop proposals and recommendations for improving the civil law regulation of land expropriation for state and public needs.

The object of the research is civil law relations related to the expropriation of a land plot for state and public needs.

The scientific novelty of the research is as follows:

it is substantiated that upon the seizure of the land plot on which the apartment building is located, by agreement of the parties, an equivalent residential building (apartment) is provided to the ownership of the right holder;

the necessity of providing the right holder with another equivalent non-residential object in case of expropriation of the land plot on which the non-residential object is located is substantiated;

substantiated that upon the seizure of the land plot on which the individual residential building is located, by agreement of the parties, the right holder is granted ownership of an equivalent individual residential building, the area of which is not less than the social norm of living space;

it is substantiated that the demolition of a real estate object is carried out by the initiator at the expense of funds allocated for the implementation of the project and works on the withdrawn land plot.

Implementation of research results. The scientific results obtained in the research work were used in the following:

The proposal that when the land plot on which the apartment building is located is withdrawn, by agreement of the parties, the right holder is provided with an equivalent residential house (apartment) with an area not less than the social norm of living space, was used in the development of the first part of Article 25 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022 No. LRU-781 "On the procedure for the withdrawal of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act No. 1, approved on the basis of the letter of the Committee on Budget and Economic Reforms of the Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan dated November 28, 2024 No. 1/05). The implementation of this proposal served to establish the amount of proportional compensation for the apartment building located on it when the land plot is withdrawn;

The proposal that when the land plot on which the non-residential object is located is withdrawn, by agreement of the parties, an equivalent non-residential object is transferred to ownership of the right holder was used in the development of the second part of Article 25 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022 No. LRU-781 "On the procedure for the withdrawal of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act No. 1, approved on the basis of the letter of the Committee of the Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan on Budget and Economic Reforms dated November 28, 2024 No. 1/05). This proposal served as the basis for expanding the scope of guarantees of the rights and interests of owners of buildings or structures;

The proposal to transfer ownership of an individual house of equal value to the previous one to the right holder by agreement of the parties when the land plot on which the individual house (including unfinished construction, but registered in the prescribed manner) is located is withdrawn was used in the development of the third part of Article 25 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022 No. LRU-781 "On procedures for the withdrawal of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act No. 1, approved on the basis of the letter of the Committee on Budget and Economic Reforms of the Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan dated November 28, 2024 No. 1/05). This proposal made it possible to determine the mechanism for ensuring the interests of the right holder when the land plot on which the individual house is located is seized;

from the proposal that the demolition of the real estate object be carried out by the initiator at the expense of funds allocated for the implementation of the project and works on the withdrawn land plot according to it was used in the development of the first part of Article 32 of Chapter 6 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022 No. LRU-781 "On procedures for the seizure of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act No. 1, approved on the basis of the letter of the Ministry of Justice of Uzbekistan dated June 3, 2025 No. 1/05). This proposal served to strengthen the legal guarantees of the right holder by assigning the costs of demolition of the real estate object to the initiator in the process of expropriation.

Structure and volume of the dissertation. The dissertation consists of an introduction, 3 chapters containing 9 paragraphs, a conclusion, a list of references. The volume of the dissertation is 164 pages.

E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo'lim (I часть; I part)

1. Shonazarov U.I. Yer uchastkasini davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yishning fuqarolik huquqiy talqini // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations Special Issue – 2 (2021) / ISSN 2181-1415. – B. 146-152.

2. Shonazarov U.I. Xususiy mulkni himoya qilishga oid normativ-huquqiy hujjatlar tahlili // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations Special Issue – 04 (2022) / ISSN 2181-1415. – B. 491-495.

3. Шоназаров У.И. Научно-теоретические основы правовых отношений изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations Special Issue – 10 (2021) / ISSN 2181-1415. – B. 472-476.

4. Shonazarov U.I. Davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yish chog'ida mulkdor huquqlari himoyasi // Yuridik fanlar axborotnomasi 2020. – B. 524-528. (12.00.00; №20).

5. Shonazarov U.I. Procedure Of Land Revocation Of Construction In Progress For State And Public Needs // The American Journal of Political Science Law and Criminology (ISSN – 2693-0803) The US A Journals Volume 02 Issue 10 – 2020. – B. 37-41.

6. Shonazarov U.I. Civil-legal aspects of the protection of private property // The American Journal of Political Science Law and Criminology (ISSN – 2693-0803) Volume 04 Issue 05 – 2022. – B. 24-27.

7. Shonazarov U.I. Civil-legal regulation of the protection of private property rights of civil law entities // Frontline Social Sciences and History Journal (ISSN – 2752-7018) Volume 02 Issue 02. – B. 66-71.

8. Shonazarov U.I. Procedure Of Land Seizure For State And Public Needs As An Example Of Developed Countries // The American Journal of Political Science Law and Criminology (ISSN – 2693-0803) Volume 03 Issue 06 – 2021. – B. 77-82.

II bo'lim (II часть; II part)

9. Shonazarov U.I. Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yishda mulkdor huquqlarining kafolatlari // “Актуальные вызовы современной науки” LVI Международная научная конференция 26-27 февраля 2021 г. ISCIENCE.IN.UA Выпуск 2(56). – B. 145-149.

10. Shonazarov U.I. Yer uchastkasini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishda mulkdor manfaatlari tahlili // Models and Methods for Increasing the

Efficiency of Innovative Research: a collection scientific works of the International scientific conference (11 November, 2021) - ISSUE 5. – B. 315-320.

11. Shonazarov U.I. Yer uchastkasini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish: rivojlangan davlatlar misolida // Contemporary private law: current issues, achievements and innovation (Zamonaviy xususiy huquq: dolzarb masalalar, muvaffaqiyat va innovatsiya)" mavzusida o'tkazilgan xalqaro onlayn ilmiy-amaliy konferensiya materiallari to'plami // – Toshkent: TDYUIF, 2021. – B. 121-126.

12. Shonazarov U.I. Qurilishi tugallanmagan obyektlar joylashgan yer uchastkasini davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartibi // Xalqaro masofaviy ilmiy-amaliy konferensiya yakunlari bo'yicha ilmiy ishlar to'plami. – Toshkent: TDYU, 2020. – B. 152-155.

13. Shonazarov U.I. Some Aspects of Land Seizure for State and Public Needs in Developed Countries // "Zamonaviy ta'lim tizimini rivojlantirish va unga qaratilgan kreativ g'oyalar, takliflar va yechimlar" mavzusidagi 27-sonli respublika ilmiy-amaliy on-line konferensiyasi materiallari to'plami. – Farg'ona: "Best Publication", 2021. – B. 381-384.

14. Shonazarov U.I. Mulk huquqi daxlsizligini ta'minlashning huquqiy asoslari tahlili // "Yangi hayot uchun, yangi O'zbekiston uchun!" mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya materiallari to'plami // Mas'ul muharrir yu.f.d., prof. M.M.Mamasiddiqov, yu.f.f.d., dots. Sh.I.Shayzakov – Toshkent. 2024. – B. 129-133.

Avtoreferat TDYU Yuridik fanlar Axborotnomasi jurnali tahririyatida tahrirdan o‘tkazilib, o‘zbek, ingliz va rus tillaridagi matnlar o‘zaro muvofiqlashtirildi.



Bosishga ruxsat etildi: 15.10.2025-yil.
Bichimi 60x84^{1/16}, “Times New Roman”
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.
Shartli bosma tabog‘i 2.6. Adadi: 100. Buyurtma: № 122.
Tel (99) 817 44 54.
Guvohnoma reyestr № 219951
“PUBLISHING HIGH FUTURE” OK nashriyotida bosildi.
Toshkent sh., Uchtepa tumani, Ali qushchi ko‘chasi, 2A-uy.