

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ МИЛЛИЙ ГВАРДИЯСИ
ҲАРБИЙ-ТЕХНИК ИНСТИТУТИ ҲУЗУРИДАГИ
ФАН ДОКТОРИ ИЛМИЙ ДАРАЖАСИНИ БЕРУВЧИ
DSc.30.08.2018.Yu.74.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ИЧКИ ИШЛАР ВАЗИРЛИГИ
АКАДЕМИЯСИ**

ХОЛМУМИНОВ ОЙБЕК ЖУМАЕВИЧ

**ЕР УЧАСТКАЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШНИ ФУҚАРОЛИК-
ҲУҚУҚИЙ ТАРТИБГА СОЛИШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

**12.00.03 – Фуқаролик ҳуқуқи. Тадбиркорлик ҳуқуқи.
Оила ҳуқуқи. Халқаро хусусий ҳуқуқ**

**Юридик фанлар бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2019

Докторлик (PhD) диссертацияси автореферати мундарижаси

Оглавление автореферата докторской диссертации (PhD)

Content of the abstract of the doctoral (PhD) dissertation

Холмуминов Ойбек Жумаевич

Ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга
солишни такомиллаштириш.....3

Холмуминов Ойбек Жумаевич

Совершенствование гражданско-правового регулирования
пользования земельными участками.....23

Kholmuminov Oybek Jumaevich

Improvement of civil legal regulation of use
of land plots.....41

Эълон қилинган ишлар рўйхати

Список опубликованных работ
List of published works.....45

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ МИЛЛИЙ ГВАРДИЯСИ
ҲАРБИЙ-ТЕХНИК ИНСТИТУТИ ҲУЗУРИДАГИ
ФАН ДОКТОРИ ИЛМИЙ ДАРАЖАСИНИ БЕРУВЧИ
DSc.30.08.2018.Yu.74.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ИЧКИ ИШЛАР ВАЗИРЛИГИ
АКАДЕМИЯСИ**

ХОЛМУМИНОВ ОЙБЕК ЖУМАЕВИЧ

**ЕР УЧАСТКАЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШНИ ФУҚАРОЛИК-
ҲУҚУҚИЙ ТАРТИБГА СОЛИШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

12.00.03 – Фуқаролик ҳуқуқи. Тадбиркорлик ҳуқуқи. Оила ҳуқуқи.
Халқаро хусусий ҳуқуқ

**Юридик фанлар бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2019

Фалсафа доктори (Doctor of Philosophy) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Олий аттестация комиссиясида В2017.3.PhD/Үи131 рақам билан рўйхатга олинган.

Диссертация Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлиги Академиясида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (ўзбек, рус, инглиз (резюме)) «Ziynet» таълим ахборот тармоғида (www.ziynet.uz) жойлаштирилган.

Илмий раҳбар:	Рўзиев Рустам Жаббарович юримдик фанлар доктори, профессор
Расмий оппонентлар:	Самарходжаев Батыр Билялович юримдик фанлар доктори, профессор
	Меҳмонов Қамбариддин Мирадхамович юримдик фанлар бўйича фалсафа доктори (PhD)
Етакчи ташкилот:	Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги қошидаги Юристлар малакасини ошириш маркази

Диссертация ҳимояси Ўзбекистон Республикаси Миллий гвардия Ҳарбий-техник институти ҳузуридаги юримдик фанлар доктори илмий даражасини олиш учун диссертациялар ҳимояси бўйича DSc.30.08.2018.Үи.74.01 рақамли Илмий кенгашнинг 2019 йил «27» декабрь соат 10:00 даги мажлисида бўлиб ўтади. (Манзил: 100109, Тошкент в., Зангиота тумани Чорсу кўрғони. Тел.: (99871) 230-32-71, факс: (99871) 230-32-50; e-mail: mg-hti@umail.uz).

Диссертация билан Ўзбекистон Республикаси Миллий гвардия Ҳарбий-техник институти Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (____-рақам билан рўйхатга олинган). (Манзил: 100109, Тошкент в., Зангиота тумани Чорсу кўрғони. Тел.: (99871) 230-32-71, факс: (99871) 230-32-50).

Диссертация автореферати 2019 йил «14» декабрь куни тарқатилди.
(2019 йил «____» _____ рақамли реестр баённомаси).

М.Х. Рустамбаев
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш раиси, юримдик фанлар доктори, профессор

М.М. Нурматов
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш котиби, юримдик фанлар доктори, доцент

М.Б. Усманов
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш қошидаги илмий семинар раиси, юримдик фанлар доктори, профессор

КИРИШ (докторлик (PhD) диссертацияси аннотацияси)

Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати. Дунёда ер билан боғлиқ бўлган ҳар қандай муносабатлар давлат ва фуқаролар ўртасидаги муомаланинг энг муҳим ва асосий объекти сифатида қаралиб келинади. Ҳар бир мамлакат қонунчилигида ер участкаларига эгаллик қилиш, ундан фойдаланиш ва тасарруф этиш борасида турли хил ёндашувлар мавжуд. Бу эса, давлатнинг ваколатлари доирасида ер участкаларидан фойдаланиш тартибини мустақил белгиланганлиги ва давлат сиёсатининг устувор йўналишлари сифатида муҳим ўрин эгаллаши билан изоҳланади.

Жаҳонда тараққиётнинг ҳозирги босқичида ер участкаларидан фойдаланиш ва уни тартибга солиш фуқаролик ҳуқуқининг ажралмас объекти сифатида ҳуқуқий мақомини белгилаш, унинг ўзига хос хусусиятларини, моҳияти, турлари ва уларни таснифланишини, соҳада шартномаларнинг ўрни ва аҳамиятини, ер участкаларига бўлган талабнинг ортиб бориши бу борада чуқур илмий-тадқиқот ишлари олиб борилишини тақозо этмоқда. Ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш ва бу орқали инсоннинг узвий ҳуқуқларини таъминлаш, ҳозирги кундаги глобаллашув жараёнларининг фундаментал асоси бўлиб, мамлакатларнинг жаҳон ҳамжамиятига интеграциялашувида муҳим аҳамият касб этади.

Республикамизда ер участкаларидан фойдаланиш фуқароларнинг муҳим мулкӣ ҳуқуқларидан бири сифатида кафолатланган бўлиб, бу борада ер участкасидан фойдаланишнинг ижтимоӣ муносабатлардаги ролини ошириш, мазкур жараёнларнинг фуқаролик-ҳуқуқӣ асосларини такомиллаштириш юзасидан кенг кўламли чора-тадбирлар амалга оширилмоқда. 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясига мувофиқ, жисмонӣ ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва эркинликлари ҳамда қонунӣ манфаатларига оид ер участкаларидан фойдаланишнинг замонавий шаклларини жорий этиш¹ давлат ва жамият қурилиши тизимини такомиллаштиришнинг устувор йўналишларидан бири сифатида белгиланганлиги бугунги кунда ер участкаларидан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш зарурлигини тақозо этмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (1995,1996), Ер кодекси (1998), Уй-жой кодекси (1998), «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги (1998), «Дехқон хўжалиги тўғрисида»ги (1998), «Фермер хўжалиги тўғрисида»ги (2004), «Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги қонунлари (2019) ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сон «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги, 2019 йил 10 январдаги ПФ-5623-сон

¹ Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сон «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармони // [www. lex.uz](http://www.lex.uz).

«Урбанизация жараёнларини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги, 2019 йил 17 январдаги ПФ-5635-сон «Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини «Фаол инвестициялар ва ижтимоий ривожланиш йили»да амалга оширишга оид давлат дастури тўғрисида»ги, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 28 январдаги 63-сон «Ер участкалари бериш ва яқка тартибдаги уй-жой қуриш учун ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини реализация қилишнинг замонавий ва шаффоф механизмларини жорий этиш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарори ва соҳага оид бошқа қонун ҳужжатларининг ижросини муайян даражада таъминлашга мазкур диссертация тадқиқоти хизмат қилади.

Тадқиқотнинг республика фан ва технологиялари ривожланишининг асосий устувор йўналишларига боғлиқлиги. Мазкур диссертация республика фан ва технологиялар ривожланишининг I. «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ва маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодий шакллантириш» устувор йўналишига мувофиқ бажарилган.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Мамлакатимизда ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлар цивилист-ҳуқуқшунос олимлардан Ҳ.Р.Раҳмонқулов, И.Б.Зокиров, Ш.Н.Рўзиназаров, Р.Ж.Рўзиев, О.Оқюлов, С.С.Ҳамроев, Д.М.Қараходжаева, Ф.Ю.Шодмонов, К.О.Синдоров, С.Б.Бобоқулов, Х.Т.Азизов, М.Баротов, Н.Имомов, Э.Эгамбердиев, В.Ё.Эргашев, ҳуқуқшунос эколог олимлардан, М.Б.Усмонов, Й.О.Жўраев, Ш.Х.Файзиев, У.Б.Бозоров, Ж.Т.Холмўминов, М.Р.Мирзаабдуллаева, Н.К.Скрипников, М.М.Нурматов, У.Аюбов, Г.Узоқова, Н.Р.Ахмонов, Р.Х.Кенжаев, Ш.О.Бобоқулов* лар томонидан кенг ўрганилган.

Жумладан, М.Б.Усмоновнинг илмий ишларида ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишда ерга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш, ер ижараси муаммолари таҳлил этилган. Ушбу муаллиф ерга нисбатан мерос ҳуқуқи, ер сервитутининг илмий муаммоларига ҳам эътиборини қаратган¹.

Р.Ж.Рўзиев ва С.Б.Бобоқуловнинг илмий ишларида ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишда ижара, шу жумладан ер ижараси шартномасининг назарий ва амалий муаммолари чуқур таҳлил этилган².

* Ушбу олимларнинг ишлари диссертациянинг адабиётлар рўйхатида кўрсатилган.

¹ *Усмонов М.Б.* Тадбиркорларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи. – Т.: Адолат, – 2001. – 70 б.; Қишлоқ хўжалигида ижара. – Т.: – ТДЮИ, – 2005. – 184 б.

² *Рузиев Р.Д.* Договорно-правовые проблемы имущественного найма в условиях рыночной экономики: Автореф. ...дис. докт. юрид. наук. – Т.: 2002. – 11 с.; *Бобоқулов С.Б.* Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. – Т.: ТДЮИ, 2007. – 144 б.; *Бобоқулов С.Б.* Ижара ҳуқуқи. Т.: ILM ZIYO – 2009. – 208 б.

К.О.Синдоров томонидан ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-хукукий тартибга солишда қишлоқ хўжалигида фуқаролик шартномалари ўрганиб чиқилган¹.

Ф.Ю.Шодмоновнинг илмий тадқиқотлари ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-хукукий тартибга солишда шартнома мажбуриятларини бажармаганлик учун юридик жавобгарлик муаммоларини тадқиқ этишга бағишланган².

М.Х.Баротов томонидан ер участкаларидан фойдаланишнинг фуқаролик-хукукий тартибга солиш жараёнида ер-оммавий мулк ҳуқуқининг объекти сифатида ўрганилган ва ерга нисбатан хусусий мулкчиликни жорий этиш муаммоларига алоҳида эътибор қаратилган³.

В.Ё.Эргашев илмий ишларида эса ердан фойдаланишнинг ўзига хос шакли сервитут институти тадқиқ этилган⁴ лигини кўришимиз мумкин.

МДХга аъзо давлатларда ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-хукукий тартибга солиш масалалари Г.Е.Быстров, Б.В.Ерофеев, О.И.Крассов, А.Б.Венгеров, В.Н.Протасов, Н.А.Прохорова, Е.Н.Трубецкой, Г.Ф.Шершеневич, Н.М.Коркунов, А.А.Минаева, Н.В. Карлова, А.Х.Ходжиев, Ж.Х.Косанов, В.Н.Сидоренко, А.Г.Василенко, Д.С.Бугров, А.Ю.Колов, О.В.Бурлаченко, О.В.Шихалева, М.Н.Гаврилук, А.В.Калиничев, В.Е.Некрасов, Н.П.Лотникова, Ж.Я.Резник, О.В.Котарева, С.В.Андреев, А.А.Минаева, Г.А.Писарев, С.В.Карпинская, О.А.Косолапов, Н.Н.Сабирзянова, И.В.Ткачева, Н.Н.Школина, К.С.Митягин, А.В.Турицын, К.В.Симонова, Р.Н.Блинов, И.И.Гордиенко, Н.А.Маленков, К.В.Симонова, Н.А.Алексеева, А.А.Гавва, Н.П.Гришин, Р.А.Савин, Е.Н.Иванова, Ю.Л.Грачкова, О.Г.Авдоница, И.К.Сайфутдиновлар⁵ каби олимлар томонидан ўрганилган.

Юқорида баён этилганлар бозор иқтисодиёти шароитида ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-хукукий тартибга солишнинг назарий ва амалий муаммолари Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик қонунчилиги, шунингдек соҳага оид халқаро ҳужжатлар ҳамда бошқа қонун ҳужжатлари асосида комплекс тадқиқот иши сифатида ўрганилмаганлигидан далолат беради.

Диссертация мавзусининг диссертация бажарилган олий таълим муассасасининг илмий-тадқиқот ишлари билан боғлиқлиги. Диссертациянинг мавзуси Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлиги

¹ Синдоров К. Қишлоқ хўжалиги соҳасидаги шартномалар. – Т.: Янги аср авлоди. – 2003. – 24 б.

² Шодмонов Ф.Ю. Шартнома бўйича жавобгарлик. – Т.: Маънавият, – 2001. – 70 б.

³ Баротов М.Х. Мамлакатимизда ерга нисбатан хусусий мулкчилик истиқболлари: муаммо ва ечимлар: Ер қонунчилигини такомиллаштириш муаммолари: илмий-амалий конференция материаллари тўплами. – Т.: ТДЮИ, 2005. – Б. 92-97. Давлат мулк ҳуқуқи. – Т.: – ТДЮИ, – 2008. – 154 б.

⁴ Эргашев В.Ё. Ўзбекистон Республикасида мулк ҳуқуқининг долзарб муаммолари ва ривожланиш истиқболлари. – Т.: ТДЮИ, – 2009. – 128 б.

⁵ Ушбу олимларнинг ишлари адабиётлар рўйхатида батафсил кўрсатилган.

Академиясининг илмий-тадқиқот режасига мувофиқ «Фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда ички ишлар органлари иштироки: ҳолати, муаммолари ва ечимлари» илмий тадқиқот ишининг устувор йўналишлари доирасида амалга оширилган.

Тадқиқотнинг мақсади Ўзбекистон Республикасида ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштиришга қаратилган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг вазифалари:

ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш ва унинг концептуал назарий асосларини таҳлил қилиш ҳамда ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни ривожланиш хусусиятларини ўрганиш;

ер участкаларидан фойдаланишни ашёвий-ҳуқуқий усулларини очиб бериш, ер участкасига доимий эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқини таҳлил қилиш, мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини ва сервитут масаласини ўрганиш;

ер участкаларидан фойдаланишнинг фуқаролик-ҳуқуқий муаммолари сифатида ер участкаларидан ижара асосида фойдаланиш, ер участкаларидан фойдаланишнинг бошқа мажбурият ҳуқуқий усуллари (бино ва уй-жойларни олди-сотди қилиш билан боғлиқ), ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқининг бекор бўлиш асосларини ўрганиш;

ер участкаларидан фойдаланишни шартномавий ва мажбурият-ҳуқуқий усулларини ўрганиш бўйича илмий таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш ҳамда ер участкаларидан фойдаланиш соҳасини тартибга солувчи фуқаролик-ҳуқуқий нормаларни, уларни қўллаш амалиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг объекти Ўзбекистон Республикасида ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган ижтимоий-ҳуқуқий муносабатлар ташкил қилади.

Тадқиқотнинг предметини бўлиб, ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш соҳасидаги халқаро ҳужжатлар, Ўзбекистон Республикаси ва хорижий давлатларнинг қонун ҳужжатлари, мазкур соҳада фуқаролик-ҳуқуқий шартномаларнинг қўлланилишига оид илмий доктрина, ҳуқуқни қўллаш ва фуқаролик ҳамда иқтисодий судлар амалиёти ҳисобланади.

Тадқиқотнинг усуллари. Диссертацияда жамиятда юз бераётган воқеа ва ҳодисаларни ўрганиш, тўпланган тажрибаларни таҳлил этиш, умумлаштириш, анкета-сўров, дедукция ва индукция, тарихий-ҳуқуқий таҳлил, қиёсий-ҳуқуқий таҳлил, статистик маълумотларни ўрганиш каби методлардан фойдаланилди.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги қуйидагилардан иборат:

қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун берилган ер участкасидан бир йил мобайнида ва қишлоқ хўжалиги соҳасига тааллуқли бўлмаган эҳтиёжлар учун берилган ер участкасидан икки йил мобайнида фойдаланилмаганида ер

участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилинишига оид ҳолатларни белгилаш асослаб берилган;

мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи ордер кимошди савдоси асосида сотиб олинганидан кейин ер участкасидан икки йил мобайнида фойдаланилмаганида, ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи гаровда бўлган тақдирда эса – гаров шартномаси муддати мобайнида фойдаланилмаганида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилиниши ҳамда фойдаланилмаётган ер участкалари уларнинг аввалги эгалари тўлаган қиймат ушбу эгаларга компенсация қилинган ҳолда олиб қўйилиши каби ҳолатларни белгилаш асослаб берилган;

фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгалари туман кенгашлари раёсатининг қарорига мувофиқ фермер ёки деҳқон хўжалигининг Ўзбекистон фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгалари кенгашига аъзолиги тугатилганда ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилиниши асослаб берилган;

юрidik ва жисмоний шахслар ер участкаларига эгалик қилиш ҳуқуқини, ер участкаларидан доимий ёки вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини тугатиш ҳақидаги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ҳамда мансабдор шахсларнинг қарорларидан норози бўлган тақдирда, ушбу қарорлар устидан судга шикоят қилиши мумкинлиги асослаб берилган.

Тадқиқотнинг амалий натижалари куйидагилардан иборат:

ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни янада такомиллаштириш, шунингдек, ер участкаларидан фойдаланишда мавжуд бўлган муаммоли ҳолатларни ва ер участкаларини тартибга солувчи қонун ҳужжатларида мавжуд бўшлиқларни тўлдириш лозимлиги асослаб берилган;

мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқидан фойдаланилмаганида ёки гаровда бўлган давр мобайнида ер участкаларини уларнинг аввалги эгалари тўлаган қиймат ушбу эгаларга компенсация қилинган ҳолда олиб қўйилиш ҳолатларини белгилаш асослантилган;

Диссертация натижаси бўйича ишлаб чиқилган «Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида»ги қонун лойиҳасининг қабул қилиниши ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштиришга хизмат қилади.

Тадқиқот натижаларининг ишончилиги. Тадқиқот натижалари халқаро ҳуқуқ ва миллий қонун нормалари, ривожланган давлатлар тажрибаси, қонунни қўллаш амалиёти, социологик тадқиқотларнинг анкета, интервью ва эксперт баҳолаш шаклларига асосланганлиги, статистик маълумотларни таҳлил қилиш натижалари умумлаштирилиб, тегишли ҳужжатлар билан расмийлаштирилган. Хулоса, таклиф ва тавсиялар апробациядан ўтказилиб, уларнинг натижалари етакчи миллий ва хорижий

нашрларда эълон қилинган. Олинган натижалар ваколатли тузилмалар томонидан тасдиқланган ва амалиётга жорий қилинган.

Бундан ташқари, муаллиф томонидан охириги уч йил (2016-2018 йиллар)да Тошкент шаҳар фуқаролик ва иқтисодий судлари томонидан ер участкалари билан боғлиқ низолари кўрилган жами 112 та иш ўрганилган ва улардан тадқиқот ишида фойдаланилган.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти. Диссертациянинг илмий аҳамияти ундаги илмий-назарий хулосалар, амалий таклиф ва тавсиялардан келгуси илмий фаолиятда, қонун ижодкорлигида, ҳуқуқни қўллаш амалиётида, фуқаролик, тадбиркорлик қонун ҳужжатларининг тегишли нормаларини шарҳлашда, миллий қонунчиликни такомиллаштириш ҳамда фуқаролик ҳуқуқи, тадбиркорлик ҳуқуқи фанларини илмий-назарий жиҳатдан янада бойитишда фойдаланиш мумкинлигида намоён бўлади. Тадқиқот ишининг назарий жиҳатларига таяниш келгусида ер участкаларидан фойдаланиш соҳасида тадбиркорлик фаолияти субъектларининг иштироки ҳамда фуқаролик-ҳуқуқий шартномаларнинг қўлланилиши билан боғлиқ янги илмий тадқиқотлар олиб бориш имконини беради.

Ишлаб чиқилган амалий тавсия ва хулосалардан ер участкаларидан фойдаланиш соҳасини тартибга солувчи миллий қонунчиликни такомиллаштиришда, шунингдек, ИИВ Академиясининг «Фуқаролик ҳуқуқи» фани бўйича маъруза, семинар ва амалий машғулотларда, ўқув ва методик қўлланмалар тайёрлашда ҳамда ер участкаларидан фойдаланиш билан боғлиқ ишларни кўриб чиқиш бўйича фуқаролик ва иқтисодий судлар амалиётида фойдаланиш мумкин.

Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши. Ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш тадқиқот иши бўйича олинган илмий натижалар асосида:

бутун ер участкасига ёки унинг бир қисмига эгалик қилиш ҳуқуқи ёхуд ундан доимий ёки муддатли фойдаланиш ҳуқуқи, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқининг бекор қилинишига оид таклифлар Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 4 апрелдаги ЎРҚ-533-сон «Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида»ги Қонунининг 1-моддасида ўз ифодасини топган (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Қонунчилик палатаси Коррупцияга қарши курашиш ва суд-ҳуқуқ масалалари кўмитасининг 2019 йил 22 майдаги 06/1-05/391вх-сонли маълумотномаси). Ушбу таклифлар қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун берилган ер участкасидан самарали ва мақсадли фойдаланишнинг ҳуқуқий механизмларини такомиллаштиришга хизмат қилган;

юрidik ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини янада таъминлашга оид таклифлар Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 4 апрелдаги ЎРҚ-533-сон «Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида»ги Қонунининг 1-моддасида ўз ифодасини топган

(Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Қонунчилик палатаси Коррупцияга қарши курашиш ва суд-ҳуқуқ масалалари қўмитасининг 2019 йил 22 майдаги 06/1-05/391вх-сонли маълумотномаси). Ушбу таклифлар ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини янада таъминлашни кафолатлашга хизмат қилган;

фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгаларининг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилинишига оид таклифлар Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 4 апрелдаги ЎРҚ-533-сон «Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида»ги Қонунининг 1-моддасида ўз ифодасини топган (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Қонунчилик палатаси Коррупцияга қарши курашиш ва суд-ҳуқуқ масалалари қўмитасининг 2019 йил 22 майдаги 06/1-05/391вх-сонли маълумотномаси). Ушбу таклифлар фермер ва деҳқон хўжалиқларининг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини янада таъминлашга хизмат қилган;

ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилинишига оид таклифлар Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 4 апрелдаги ЎРҚ-533-сон «Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида»ги Қонунининг 1-моддасида ўз ифодасини топган (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенатининг Суд-ҳуқуқ масалалари ва коррупцияга қарши курашиш қўмитасининг 2019 йил 04 октябрдаги 117-сон маълумотномаси). Ушбу таклифлар юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига эгалик қилиш ҳуқуқини, ер участкаларидан доимий ёки вақтинча фойдаланиш ҳуқуқларини янада таъминлашга хизмат қилган.

Тадқиқот натижаларининг апробацияси. Тадқиқот ишининг асосий натижалари 14 та халқаро ва республика миқёсида ўтказилган илмий-амалий конференциялари, давра суҳбатлари ҳамда илмий-мақолалар тўпламларида баён этилган ва апробациядан ўтказилган.

Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги. Диссертация мавзуси бўйича жами 24 та илмий иш (шундан, 1 таси хорижий журнал ва 3 таси халқаро конференцияларда) илмий мақола чоп этилган.

Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми. Диссертация кириш, ўн та параграфни қамраб олган учта боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат. Диссертациянинг ҳажми 155 бетни ташкил этади.

ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Диссертациянинг кириш қисмида мавзунинг долзарблиги ва зарурати асосланган, тадқиқотнинг мақсади, вазифалари, объект ҳамда предмети тавсифланган, Ўзбекистон Республикаси фан ва технологияси тараққиётининг устувор йўналишларига мослиги кўрсатилган, илмий янгилиги ва амалий натижалари баён қилинган, олинган натижаларнинг назарий ва амалий аҳамияти очиб берилган, уларнинг натижаларини

амалиётга жорий этилиш ҳолати, шунингдек нашр этилган ишлар ва диссертация тузилиши бўйича маълумотлар келтирилган.

Диссертациянинг биринчи боби «**Ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишнинг умумий тавсифи**» деб номланган бўлиб, у уч параграфни ўз ичига олади. Ушбу бобда ер участкалари – фуқаролик ҳуқуқининг объекти сифатидаги моҳияти, турлари ва таснифланиши ҳамда ер участкаларидан фойдаланишнинг фуқаролик қонун ҳужжатларида тартибга солиниши таҳлили тадқиқ этилган.

Диссертант фикрича, «ер участкасидан фойдаланиш» ва «ер участкаси ижараси» тушунчалари ва унинг айрим турларига берилган таърифлар, билдирилган фикрлар таҳлилидан келиб чиқиб, «ер участкасидан фойдаланиш» ва «ер участкаси ижараси» тушунчаларини умумлаштириш, фуқароларнинг жамиятдаги ўзаро муносабатлари ва фаол турмуш тарзи олиб боришларида бевосита аҳамиятга эга бўлган ушбу тушунчанинг турли кўринишларини яққол намоён эта олмайди деган хулосага келиш мумкин. Бунинг асосий сабаби «ер участкасидан фойдаланиш» ва «ер участкаси ижараси» тушунчаларининг кенг маънода турли соҳаларда қўлланилиши ва ижтимоий ҳаётда ҳар хил тушунчалар орқали қўлланилаётлигидадир.

Тадқиқот ишида ер участкаларидан фойдаланишнинг концептуал назарий асослари, фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишнинг ривожланиши ва унинг ўзига хос хусусиятларини инобатга олиб ва жамият ижтимоий ҳаётидаги барча соҳаларни ўзида камраб олиши лозимлигини ҳисобга олиб, унга қуйидаги таъриф берилган: *«ердан участкасидан фойдаланиш – бу жисмоний ва юридик шахслар томонидан ердан фойдаланиш мақсади аниқ белгиланган ҳолда яъни битимлар асосида юзага келадиган кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг вужудга келиши, бошқа шахсга ўтиши, чекланишини (юкланишини), бекор бўлишини тан оладиган ҳамда тасдиқлайдиган ҳуқуқий ҳужжат асосида белгиланган ер майдонига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш тушунилади»* ва *«Ер участкаси ижараси деганда эса – бир тараф – ер участкасини мулкдори ёки у ваколат берган шахс (ижарага берувчи) – бошқа тараф (ижарага олувчи)га ер участкаси ёки унинг бир қисмини келишилган мақсадда фойдаланиш учун уни ҳақ эвазига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш тушунилади»*.

Диссертацияда ер участкасининг фуқаролик ҳуқуқи объекти сифатидаги ўзига хос хусусиятларни таҳлил қилишда унинг қуйидаги белгиларга эга эканлигини ҳисобга олиш мақсадга мувофиқлиги кўрсатилган:

биринчидан, *ер участкасидан фойдаланиш шаффофлиги*, яъни, ер участкасидан фойдаланиш жараёни очиқ ва бугунги давлат сиёсатига айнан мос бўлиши;

иккинчидан, *ер участкасидан фойдаланишнинг қонунийлиги*, яъни, мулкдор эгалигидаги ер участкасидан қонундан белгиланган тартибда ва шартлар асосида фойдаланиши, ҳуқуқий ҳолда бўлиши;

учинчидан, *ер участкасидан йил давомида қайта-қайта фойдаланиш мумкинлиги*, яъни ушбу фаолият бўйича мулкдор эгалик қилаётган ер участкасидан бир неча бор, такрор фойдалана олиши;

тўртинчидан, *ер участкасини хусусийлаштириш мумкинлиги*, яъни 2019 йил 1 июль кунидан эътиборан жисмоний ва юридик шахслар ўзларига тегишли бўлган ер участкасини фуқаролик ҳуқуқи муомуласи объекти сифатида пуллик асосда хусусийлаштириши мумкинлиги.

Шунингдек, фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларнинг бир тоифаси сифатида ер участкасини хусусий мулк ва уни келгусида ҳам фуқаролик ҳуқуқи муомаласида бўлишини батафсил намоён этиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 81, 209-моддаларини янги таҳрирда баён этиш фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг турлари таркибига киритиш ҳамда Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига 3²-модда. Ер муносабатлари объектлари сифатида бир қатор тушунчаларни киритиш белгиланган.

Тадқиқот ишида ер участкаларининг муҳимлиги уларни нафақат назарий ва амалий жиҳатдан ишлаб чиқиш, балки қонунда мустаҳкамлаш зарурлиги асосланиб, «ер участкасини ижарага олувчи», «ер участкасини ижарага берувчи», «ер участкаси гарови (ипотекаси)», «ер муносабатлари», «ер участкаси сервитути», «ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг чекланиши», «ер участкасидан фойдаланувчи», «ер участкасидан вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи», «мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи», «ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқи», «ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи», «ерларни хусусийлаштириш» тушунчаларининг қонунда белгиланиши мазкур тушунчалар ва соҳада фаолият юритаётган субъектлар учун ҳам мустаҳкам ҳуқуқий асос сифатида хизмат қилиши асослантирилган.

Тадқиқотда ер участкаларидан фойдаланишнинг ҳуқуқий асослари бир қанча бўлиб, улар қатор мураккабликларга эгалиги, бу борадаги қонун ҳужжатларини ўрганишда уларни тизимлаштириб, хусусияти, тартибга солиш предмети ва механизмига кўра таснифлаб олиш лозимлиги асослантирилди:

биринчидан, ер ва ер участкаларидан фойдаланиш соҳасидаги қонун ва қонун ости норматив-ҳуқуқий ҳужжатлари;

иккинчидан, ер участкаларидан фойдаланиш амалиётини тадбиркорлик фаолияти субъектлари томонидан қўлланиш жараёнини таъминлашда фойдаланиладиган тадбиркорлик фаолияти билан боғлиқ қонун ҳужжатлари;

учинчидан, бу фаолиятга фуқаролик-ҳуқуқий фаолиятнинг бир тури сифатида қараб, фуқаролик ҳуқуқий қонун ҳужжатлари билан тартибга солинадиган жиҳатларини ажратиб олиш.

Диссертациянинг иккинчи боби «**Ер участкаларидан фойдаланишни ашёвий-ҳуқуқий усуллари ва уларни такомиллаштириш**» масалаларини тадқиқ этишга бағишланган. Мазкур бобда ер участкаларидан фойдаланиш соҳасида шартномаларнинг ўрни, тизими ва хусусиятлари, мулк ижараси ер участкасини ижараси кўрсатиш шартномаси тушунчаси, предмети ва мазмуни таҳлили ҳамда ер участкаларидан фойдаланиш соҳасида тарафларнинг шартнома мажбуриятларини бажармаганлиги ёки лозим

даражада бажармаганлиги учун жавобгарлиги асослари ва уларни кўлланилиши бўйича асосланган таклифлар илгари сурилган.

Диссертант бугунги кунда мамлакатимиз ижтимоий ҳаётида ер участкаларидан фойдаланишнинг баъзи турлари ўзида оммавий шартномаларга хос белгиларни намоён этмоқда деб ҳисоблаб, ЕКнинг 4¹-модда. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат кўмитасининг ер муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат кўмитаси *ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида:*

ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш, ер муносабатларини тартибга солиш, ер тузишни ва ерлар мониторингини ташкил қилиш, тупроқ унумдорлигини сақлаш, ошириш ва қайта тиклаш бўйича ягона давлат сиёсати амалга оширилишини таъминлаш; тупроқ унумдорлигини ошириш, ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишга доир давлат дастурларини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш; ерлардан оқилона фойдаланилиши ва улар муҳофаза қилиниши устидан давлат назоратини амалга ошириш; геодезия ва картография фаолиятини бошқариш; давлат геодезия назоратини ташкил этиш; давлат бошқаруви органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг давлат кадастрларини юритиш соҳасидаги фаолиятини мувофиқлаштириш; давлат ер кадастрини, давлат картография-геодезия кадастрини, бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини, шунингдек Давлат кадастрлари ягона тизимини юритиш таклифини илгари сурган.

Шунингдек, Ер кодексининг 18¹-модда. Ерга нисбатан хусусий мулкчилик.

Ўзбекистон Республикасида жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи қуйидаги ҳолларда вужудга келади: якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун берилган ер участкалари хусусийлаштирилганда; савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда; ер участкалари якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун кимошди савдоси асосида сотиб олинганда.

Ўзбекистон Республикасида юридик шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи қуйидаги ҳолларда вужудга келади:

уларга мулк ҳуқуқида тегишли бўлган бинолар, иншоотлар ва ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари жойлашган ер участкалари хусусийлаштирилганда; корхоналар, бино ва иншоотлар ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда; ер участкалари объектларни қуриш учун сотиб олинганда.

Хорижий давлатлар ва Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган халқаро ташкилотларнинг ер участкаларига мулк ҳуқуқи уларга бинолар ёки биноларнинг қисмларини, улар жойлашган ер участкалари билан бирга реализация қилишда, шунингдек уларнинг ваколатхоналари биноларини қуриш учун ер участкалари қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда реализация қилинган тақдирда вужудга келади.

Дипломатия корпуси ходимларининг, Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган матбуот вакилларининг, фирмалар, компаниялар ва халқаро ташкилотлар доимий ваколатхоналари ходимларининг, чет эл инвестицияси иштирокидаги корхоналарда доимий асосда ишловчи шахсларнинг, шунингдек республикада доимий истиқомат қилувчи ва яшаш учун гувоҳномаси бўлган шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи уларга уй-жой бинолари шу бинолар жойлашган ер участкалари билан бирга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда реализация қилинганда вужудга келади деб асослайди.

Фуқаролик ҳуқуқида мавжуд шартномаларнинг бир нечта тури ер участкасидан фойдаланиш билан бевосита қўлланилишидан келиб чиқиб, уларнинг тизимини шартли равишда уч гуруҳга ажратишни таклиф этади:

биринчиси, бевосита ер участкаси билан боғлиқ бўлган олди-сотди шартномаси;

иккинчиси, ер участкасидан фойдаланишни назарда тутувчи мулк ижараси шартномаси, уй-жойни ижарага бериш ва бино ва иншоотларни ижарага бериш шартномаси, текин фойдаланиш шартномаси;

учинчиси, бевосита ер участкасидан фойдаланишни ташкил этиш ва йўлга қўйиш билан боғлиқ бўлган рента ҳамда ҳады шартномаларидир.

Диссертациянинг учинчи боби «**Ер участкаларидан фойдаланишнинг фуқаролик-ҳуқуқий муаммолари**»га бағишланган.

Мазкур бобда тадбиркорлик фаолияти субъектлари иштирокида тузиладиган ер участкаларидан фойдаланиш ҳақидаги шартноманинг намунавий моделини такомиллаштириш масалалари ва ер участкаларидан фойдаланиш соҳасини тартибга солувчи фуқаролик-ҳуқуқий нормаларни ҳамда ҳуқуқни қўллаш амалиётини такомиллаштириш юзасидан таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилган.

Ўзбекистонда амалга оширилаётган кенг қўламли ислохотларнинг изчиллигини таъминлаш, уларнинг энг замонавий бозор нормаларига мувофиқлигини баҳолаш, иқтисодиётни бошқариш тизимини янада чуқурлаштириш, такомиллаштириш ва либераллаштиришга жиддий эҳтиёж мавжудлиги ер участкаларидан фойдаланишга оид фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларни такомиллаштириш зарурлигини тақозо этаётганлиги ва мамлакатимиз ижтимоий ҳаётидаги бугунги бозор иқтисодиёти шароитида ер участкаларига оид қонун ҳужжатларини янада такомиллаштириш амалга оширилиши лозим бўлган долзарб масалалардан бири ҳисобланиши ва бунинг учун эса, қуйидаги ташкилий-ҳуқуқий чораларни амалга ошириш мақсадга мувофиқлиги юзасидан қуйидагилар таклиф этилган:

биринчидан, мавжуд қонунчиликдаги ер участкаларидан фойдаланиш фаолиятига оид барча қонун ва қонун ости норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни танқидий нуқтаи-назардан кўриб чиқиб тизимлаштириш ҳамда бугунги кунда мавжуд норматив ҳуқуқий ҳужжатлар ушбу соҳага оид ижтимоий муносабатларни қанчалик тартибда қамраб олаётганлигини ўрганиб, мавжуд бўшлиқларни тўлдириш лозимлиги ва бевосита ушбу жараёнда хорижий

давлатларнинг илғор тажрибаларини ўрганган ҳолда мазкур илғор тажрибаларни миллий қонунларимизга жорий этиш ва халқаро ҳуқуқнинг умумэтироф этилган нормаларини миллий қонунларга имплементация қилиш ишларини жадаллаштириш таклифи асослаб берилган;

иккинчидан, Фуқаролик кодексининг 557-моддаси 2-қисми сифатида «ер участкаларини ижарага бериш шартномаси ёзма шаклда тузилиши ва нотариал тасдиқланиши лозим»;

учинчидан, Ўзбекистон Республикасининг «Фуқаролик», «Ер», «Уй-жой» кодекслари ҳамда «Дехқон хўжалиги тўғрисида»ги, «Фермер хўжалиги тўғрисида»ги, «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги қонунлари доирасида Ўзбекистон Республикасининг «*Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш тўғрисида*»ги қонунини қабул қилиш асослантирилган;

тўртинчидан, ер участкаларидан фойдаланишга оид фаолиятини мувофиқлаштириш, соҳада хизмат кўрсатаётган субъектларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ифода этиш ҳамда ҳимоя қилиш мақсадида нотижорат ташкилотлар бўлган уюшмалар (иттифоклар) ва комиссияларни ташкил этиш таклифи илгари сурилган;

бешинчидан, ер участкаларидан фойдаланиш соҳасида ҳуқуқни қўллаш амалиётини такомиллаштириш ҳамда ҳозирги кун талабига жавоб берадиган профессионал кадрларни тайёрлаш ва уларни соҳага оид хизматлар бозорига жалб этиш таклифи билдирилган;

олтинчидан, бугунги кунда аксарият ҳолларда ер участкаларидан фойдаланиш фаолиятига оид низолар шартнома тарафлари томонидан шартнома шартларининг, яъни тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, хизматлар сифатига оид қоидалар, мажбуриятлар бажарилмаганда ёки лозим даражада бажарилмаганда белгиланадиган жавобгарлик мезонларининг аниқ (конкрет) кўрсатилмаслиги оқибатида келиб чиқаётганлиги сабабли тегишли фуқаролик ҳамда иқтисодий судлар томонидан ушбу соҳада фаолият юритаётган субъектлар фаолиятининг қонунийлиги юзасидан назоратни олиб борадиган маҳаллий давлат органлари билан биргаликда ҳар бир хизмат тури бўйича намунавий шартномаларни ишлаб чиқиш ҳамда тегишли хизмат кўрсатиш соҳасида фаолият юритаётган тадбиркорлик фаолияти субъектларининг ҳуқуқий онги ва маданиятини ошириш бўйича давра суҳбатлари, конференциялар, семинарлар ташкил этиш орқали уларнинг мазмун-моҳиятини кенг ва тўлиқ тушунтириш ҳамда маҳаллий давлат органлари яъни туман (шаҳар) ҳокимиятлари, нотариат органлари, давлат солиқ органларини ҳамда ўзини ўзи бошқариш органларини намунавий шартномалар билан уларни таъминлаш лозимлиги асослантирилган.

ХУЛОСА

Амалга оширилган тадқиқот натижасида қуйидаги умумназарий ҳулосалар, қонун ҳужжатларини такомиллаштиришга қаратилган таклифлар

хамда ҳуқуқни қўллаш амалиётини ривожлантиришга доир тавсиялар илгари сурилади.

I. Умумназарий хулосалар

1. Қуйидаги тушунчаларга муаллифлик таърифлари ишлаб чиқилди:

ер участкасидан вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи – юридик ёки жисмоний шахснинг давлат мулкидаги ер участкасидан давлат ҳокимияти органининг қарори билан мустаҳкамланган белгиланган муддатларда фойдаланиш ҳуқуқи;

мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи – фуқаронинг ҳаёт даврида амал қиладиган ва унинг меросхўрларига белгиланган тартибда ўтказилиши мумкин бўлган ер участкасидан яқка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш ҳамда деҳқон хўжалигини, шунингдек жамоа боғдорчилиги ва узумчилигини юритиш учун фойдаланиш ҳуқуқи;

ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқи – юридик ёки жисмоний шахснинг давлат мулкидаги ер участкасидан давлат ҳокимияти органининг қарори билан маҳкамланган белгиланган муддатсиз фойдаланиш ҳуқуқи;

хусусийлаштириш – фуқаролар ва давлатга тааллуқли бўлмаган юридик шахсларнинг давлат мулки объектлари ёки давлат акцияларини давлатдан сотиб олишидир;

ерларни хусусийлаштириш – жисмоний шахслар ва нодавлат юридик шахслар томонидан ер участкаларини давлатдан хусусий мулк қилиб сотиб олиш;

ерларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш – ерлардан ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларсиз фойдаланиш.

2. Сервитутнинг асосий хусусиятларини қуйидагиларда кўриш мумкин:

биринчидан, сервитут ўзганинг еридан фойдаланиш асосида вужудга келади; *иккинчидан*, келишув асосида келиб чиқади; *учинчидан*, ўзганинг ер участкасидан тўлиқ эмас, чекланган тарзда фойдаланилади; *тўртинчидан*, сервитут келишуви икки томонлама ёки кўп томонлама хусусиятга эга; *бешинчидан*, сервитут суд тартибда ҳам белгиланиши мумкин; *олтинчидан*, сервитут тўғрисидаги келишув давлат рўйхатига олиниши керак.

3. Мамлакатимиз амалдаги қонунчилигидаги ер уасткаларидан фойдаланиш фаолиятига оид барча қонун ва қонун ости норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни танқидий нуқтаи-назардан кўриб чиқиб тизимлаштириш ҳамда бугунги кунда мавжуд норматив ҳуқуқий ҳужжатлар ушбу соҳага оид ижтимоий муносабатларни қанчалик тартибда қамраб олаётганлигини ўрганиб, мавжуд бўшлиқларни тўлдириш лозим. Бевосита ушбу жараёнда хорижий давлатларнинг илғор тажрибаларини ўрганган ҳолда мазкур илғор тажрибаларни миллий қонунларимизга жорий этиш ва халқаро ҳуқуқнинг умумэтироф этилган нормаларини миллий қонунларимизга имплементация қилиш ишларини жадаллаштириш лозим.

II. Ер участкаларидан фойдаланишга оид миллий қонунчиликни такомиллаштириш бўйича таклифлар:

1. Ер кодексидаги «ер участкасини ижарага бериш» – давлатга қаршли ер участкалари (фуқаролар ва юридик шахсларга ашёвий ҳуқуқлар асосида берилмаган ер участкалари)ни ижарага беришни назарда тутди. Шу сабабли ЕКга фуқаролар ва юридик шахсларга ашёвий ҳуқуқ асосида тегишли бўлган ер участкаларини ижарага беришни ҳуқуқий тартибга солувчи нормаларни киритиш мақсадга мувофиқ бўлмайди. Бундай нормалар ФКда ўз ифодасини топиши лозим. Зеро, фуқаролар ва юридик шахсларга ашёвий ҳуқуқ асосида тегишли бўлган ер участкаларини ижарага беришни ҳуқуқий тартибга солинмаслиги турли низоларни вужудга келтириши мумкин. Мазкур ҳолатлардан келиб чиқиб, ФКнинг 557-моддаси 2-қисми сифатидаги қўйидаги нормани киритиш зарур:

«ер участкаларини ижарага бериш шартномаси ёзма шаклда тузилиши ва нотариал тасдиқланиши лозим».

2. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг тушунчаларини бойитиш мақсадида, унга алоҳида 3¹-модда сифатида норма киритиш мақсадга мувофиқдир. 3¹-модда. Ер муносабатлари объектлари.

Қўйидагилар ер муносабатлар объектларидир:

1) ер-табиий объект ва табиий ресурс тариқасида; 2) ер участкалари; 3) ер участкасининг қисмлари; 4) ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар; 5) сервитутлар ва ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг чекланиши.

3. Ер кодексининг 18-моддасида белгиланган «юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда вужудга келади» қонундаги «ер участкаси» ва «мулк ҳуқуқи» ибораларининг маъносини кенгроқ талқин этиш лозим.

4. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексини 18¹-модда билан тўлдириши. 18¹-модда. Ерга нисбатан хусусий мулкчилик.

Ўзбекистон Республикасида жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи қўйидаги ҳолларда вужудга келади: якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун берилган ер участкалари хусусийлаштирилганда; савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда; ер участкалари якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун кимоиди савдоси асосида сотиб олинганда.

5. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексини 28-моддаси иккинчи қисми қўйидаги тахрирда баён этилиши:

Ўз эгалигида ва фойдаланишида ҳамда мулкида ер участкалари бўлган юридик ва жисмоний шахслар ер учун ҳақ тўлайдилар. Ер учун ҳақ ҳар йили тўланадиган ер солиғи шаклида олинади, унинг миқдори ер участкасининг сифатига (мелиоратив ҳолатига, банитетига, кадастр тизимига, иқлим шароитига ҳамда ҳосилдорлик хусусиятига) жойлашишига ва сув билан таъминланиш даражасига қараб белгиланади.

III. Ер участкаларидан фойдаланиш амалиётини ривожлантиришга доир таклиф ва тавсиялар:

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик ва Уй-жой кодексларини такомиллаштириш бўйича таклифлар:

81-моддаси куйидаги янги тахрирда тўлдириш:

81-модда. Фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг турлари. Фуқаролик ҳуқуқининг объектларига ашёлар, шу жумладан пул ва қимматли қозғозлар, бошқа буюмлар, мол-мулк, шу жумладан жисмоний ва юридик шахслар – Ўзбекистон Республикаси резидентлари томонидан хусусийлаштирилган ер участкалари, мулкӣ ҳуқуқлар, ишлар ва хизматлар, ихтиролар, саноат намуналари, фан, адабиёт, санъат асарлари ва интеллектуал фаолиятнинг бошқа натижалари, шунингдек шахсий номулки ҳуқуқлар ва бошқа моддий ҳамда номоддий бойликлар киради.

2. Фуқаролик кодексининг 165-моддасида ва Ер кодексининг 19-моддасида ерга нисбатан ашёвий ҳуқуқларни номлаш бўйича турли ёндашув мавжудлигини таҳлил қилади. Агар ФКнинг 165-моддасида ерга нисбатан бу ашёвий ҳуқуқни «мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи» – деб номласа, Ер кодексининг 19-моддаси “ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи”- деб номланади. Бу ерда ерга нисбатан ўзига хос ашёвий ҳуқуқни белгилаган икки нормада икки хил талқин ва икки хил маъно ётганлигини англаш қийин эмас. Фақатгина амалиётда улардан қай бирини қўллаш тўғри бўлиши ва қайси қонун ерга нисбатан ашёвий ҳуқуқнинг бу турини тўғри номлаганлигини аниқлаш зарурияти юзага келади. Ер қонунчилиги ва ерга нисбатан белгиланган мулк ҳуқуқи қоидаларини таҳлил қилиб ерга нисбатан ашёвий ҳуқуқларнинг бу тури Ер кодексиде тўғри номланган деган хулосага келиш мумкин. Шу сабабли ФКнинг 165-моддаси 3-хатбошисини «ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи» тарзида ўзгартириш лозим.

3. ФКнинг 188-моддасини куйидаги янги тахрирда баён қилиш:

188-модда. Ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи. Жисмоний ва юридик шахсларларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи ушбу Кодекс ва бошқа қонунлар ҳамда қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда, тартибда ва шартларда юзага келади.

4. ФКнинг 209-моддасини куйидагича янги тахрирда баён этиш:

209-модда. Хусусий мулк ҳуқуқининг объектлари. Қонун билан ман этилган айрим ашёлардан ташқари ҳар қандай мол-мулк хусусий мулк бўлиши мумкин. Шунингдек, жисмоний ва юридик шахслар-Ўзбекистон Республикаси резидентлари томонидан хусусийлаштирилган ер участкалари хусусий мулк ҳисобланади ва дахлсиздир.

5. Уй-жой кодексининг 3¹-моддаси билан тўлдириш.

3¹-модда. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасида:

уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида ягона давлат сиёсатини юритиш ва тармоқлараро мувофиқлаштиришни амалга ошириш;

кўп хонадонли арзон уйлар қурилиши бўйича давлат дастурлари амалга оширилишини таъминлаш, кўп хонадонли арзон уйлар, сув таъминоти, канализация, иссиқлик таъминоти объектлари қурилиши бўйича буюртмачи функцияларини амалга ошириш, эски ва авария ҳолатидаги уй-жойлар бузилишини ташкиллаштириш;

кўп хонадонли уйларнинг техник ҳолатини мониторинг қилиш, шу жумладан, кўп хонадонли уй-жой фондини мукамал ва жорий таъмирлаш ишларини ташкил қилиш;

хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини мувофиқлаштириш, кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш, улардан фойдаланиш ва эксплуатация харажатларини аниқлаш бўйича талабларга, кўп хонадонли уйларни техник эксплуатация қилиш қоидалари ва нормаларига, кўп хонадонли уйларга туташ ҳудудларнинг санитария нормалари, қоидалари ва гигиена нормативларига мувофиқ ҳолда сақланишига риоя этилиши устидан назоратни амалга ошириш;

сув таъминоти ва канализация объектларини, иссиқлик таъминоти тизимларини аҳоли пунктларини ривожлантириш схемалари ва бош режалари билан боғлаган ҳолда ривожлантириш, модернизация ва реконструкция қилиш дастурларини ишлаб чиқиш ҳамда уларнинг сифатли бажарилишини ташкиллаштириш, мазкур соҳа ташкилотлари фаолиятини мувофиқлаштириш ва бошқарувини таъминлаш;

уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимига ресурс ва энергия тежайдиган технологиялар ҳамда ускуналарни татбиқ этиш, жумладан, уй-жой коммунал хўжалиги объектларини замонавий ҳисоблаш ўлчов асбоблари билан жиҳозлаш, қурилиш-монтаж ишлари таннархининг пасайишини таъминлайдиган маҳаллий замонавий ва сифатли қурилиш материаллари ҳамда буюмларини кенг қўллаш;

уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштириш бўйича таклифлар тайёрлаш, ривожланган хорижий мамлакатларнинг илғор тажрибасини инобатга олган ҳолда уй-жой коммунал хизмат кўрсатишнинг замонавий шакл ва усулларини ишлаб чиқиш ҳамда жорий этиш;

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги билан келишилган ҳолда сув таъминоти, канализация, иссиқлик таъминоти бўйича кўрсатиладиган хизматларга тариф сиёсатини шакллантириш, уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳаси ташкилотларининг иқтисодий барқарорлигини мустаҳкамлаш юзасидан комплекс чора-тадбирларни амалга ошириш;

уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳаси учун кадрлар тайёрлаш бўйича таклифлар киритиш, ўқув стажировкаларини чет элларда ўтказишни назарда тутган ҳолда кадрларни қайта тайёрлаш ва малакасини оширишни ташкил этиш, замонавий ахборот-коммуникация технологиялари, дастурий

маҳсулотлар, идоравий ахборот тизимлари ва маълумотлар базаси жорий этилишини назарда тутиш.

6. Уй-жой кодексининг 29¹-моддаси билан тўлдириш.

29¹-модда. Ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарни жисмоний шахсларга қоплаш.

Жисмоний шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар, дов-дарахтлар жойлашган ер участкаси олиб қўйилган ҳолда унга аввалгисига тенг қийматли мол-мулк берилади ва етказилган бошқа зарарлар ўрни қопланади ёхуд давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаси олиб қўйилиши оқибатида етказилган зарар тўлалигича қопланади.

Жисмоний ва юридик шахслар – Ўзбекистон Республикаси резидентлари томонидан хусусийлаштирилган ер участкалари бевосита мулкдорнинг розилиги билан амалга оширилади.

7. Уй-жой кодексининг 72¹-моддаси билан тўлдириш.

72¹-модда. Ўзбекистон Республикаси Миллий Гвардияси, Давлат хавфсизлик хизмати, Бош прокуратура, Ички ишлар вазирлиги, Божхона қўмитасига қарашли турар жойларни ҳисобга олиш, бериш, улардан фойдаланиш, уларни бронлаштириш, алмаштириш, уларга такроран кўчиб кириш.

Ўзбекистон Республикаси Миллий Гвардияси, Давлат хавфсизлик хизмати, Бош прокуратура, Ички ишлар вазирлиги, Божхона қўмитасига қарашли турар жойларни ҳисобга олиш, бериш, улардан фойдаланиш, уларни бронлаштириш, алмаштириш, уларга такроран кўчиб кириш ушбу Кодексга ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилади.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.30.08.2018.Yu.74.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ВОЕННО-ТЕХНИЧЕСКОМ ИНСТИТУТЕ
НАЦИОНАЛЬНОЙ ГВАРДИИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН
АКАДЕМИЯ**

ХОЛМУМИНОВ ОЙБЕК ЖУМАЕВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

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

АВТОРЕФЕРАТ
докторской диссертации (PhD) по юридическим наукам

Ташкент – 2019

Тема докторской диссертации зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Кабинете Министров Республики Узбекистан за номером B2017.3.PhD/Yu131.

Докторская диссертация выполнена в Академии Министерства внутренних дел Республики Узбекистан.

Автореферат диссертации размещен на трех языках (узбекский, русский, английский (резюме)) в Информационной образовательной сети «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

Научный консультант:	Рузиев Рустам Жаббарович доктор юридических наук, профессор
Официальные оппоненты:	Самарходжаев Батыр Билялович доктор юридических наук, профессор Меҳмонов Қамбариддин Мирадхамович доктор философии по юридическим наукам
Ведущая организация:	Центр повышения квалификации юристов при Министерстве юстиции Республики Узбекистан

Защита диссертации состоится «27» декабря 2019 года в 10:00 часов на заседании Научного совета DSc.30.08.2018.Yu.74.01 по присуждению ученых степеней при Военно-техническом институте Республики Узбекистан (Адрес: 100109, город Тошкент, Зангиотинский район, п. Чорсу. Тел.: (99871) 230-32-71, факс: (99871) 230-32-50; e-mail: mg-hti@umail.uz).

С докторской диссертацией (PhD) можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Военно-техническом институте Республики Узбекистан (Адрес: 100109, город Тошкент, Зангиотинский район, п. Чорсу. Тел.: (99871) 230-32-71, факс: (99871) 230-32-50 (зарегистрирована за № _____).

Автореферат диссертации разослан «14» декабря 2019 года.
(протокол реестра № ____ от «__» _____ 2019 года).

М.Х. Рустамбаев
Председатель Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

М.М. Нурматов
Секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, доцент

М.Б. Усманов
Председатель научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (Аннотация докторской диссертации)

Актуальность и востребованность темы исследования. В мире все отношения, связанные с землей, рассматриваются в качестве важнейшего и основного объекта сделок между государством и гражданами. В законодательстве каждой страны в области владения, пользования и распоряжения земельными участками имеются различные подходы. Это же объясняется независимым регулированием порядка пользования земельными участками в рамках полномочий государства и данные вопросы занимают важное место в числе приоритетных направлений государственной политики.

В мире на сегодняшнем этапе прогресса определение правового статуса порядка пользования земельными участками в качестве неделимого объекта гражданского права, их особенностей, сущности, видов и классификации, места и значения договоров в данной сфере, повышения потребности в земельных участках требуют проведения глубоких научных исследований. Гражданско-правовое регулирование пользования земельными участками и обеспечение неделимых прав человека, являясь фундаментальной сегодняшних, основой процессов глобализации, имеют важное значение в интеграции страны в мировое сообщество.

В нашей республике пользование земельными участками гарантировано как одно из важнейших имущественных прав граждан и в данном направлении осуществляются широкомасштабные мероприятия по повышению роли пользования земельными участками в общественных отношениях и совершенствования гражданско-правовых основ указанных процессов. В соответствии со Стратегией действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017–2021 годах¹ определено внедрение современных форм пользования земельными участками, затрагивающими права и свободы, а также законные интересы физических и юридических лиц в качестве одного из приоритетных направлений совершенствования системы построения государства и общества, что в свою очередь обосновывает потребность в дальнейшем совершенствовании системы пользования земельными участками.

Данное диссертационное исследование в определенной степени послужит реализации Гражданского кодекса Республики Узбекистан (1995,1996), Земельного кодекса (1998), Жилищный кодекс (1998), Законов Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» (1998), «О дехканском хозяйстве» (1998), «О фермерском хозяйстве» (2004), «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» (2019), а также Указов Президента Республики Узбекистан № УП-4794 «О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 17 февраля 2017 года, № УП-5623 «О мерах по коренному

¹ Указ Президента Республики Узбекистан № УП-4794 «О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 17 февраля 2017 года // Собрание законодательства Республики Узбекистан, – 2017 г. – № 6. – статья 70.

совершенствованию процессов урбанизации» от 10 января 2019 года, № УП-5635 «О Государственной программе по реализации Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017 — 2021 годах в «Год активных инвестиций и социального развития» от 17 января 2019 года, Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан № 63 «О дополнительных мерах по внедрению современных и прозрачных механизмов предоставления земельных участков и реализации права на пожизненное наследуемое владение земельными участками под индивидуальное жилищное строительство» от 28 января 2019 года, а также осуществлению задач, закрепленных в других нормативно-правовых актах по данной деятельности.

Связь исследования с приоритетными направлениями развития науки и технологий республики. Данное исследование выполнено в рамках приоритетного направления I. «Духовно-нравственное, а также культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики» развития науки и технологий республики.

Степень изученности проблемы. В нашей стране правовые отношения, связанные с гражданско-правовым регулированием пользования земельными участками исследовались правоведами-цивиристами Х.Р.Рахмонкуловым, И.Б.Зокировым, Ш.Н.Рузиназаровым, Р.Ж.Рузиевым, О.Окюловым, С.С.Хамроевым, Д.М.Караходжаевой, Ф.Ю.Шодмоновым, К.О.Синдоровым, С.Б.Бобокуловым, Х.Т.Азизовым, М.Х.Баротовым, Н.Ф.Имомовым, Э.Эгамбердиевым, В.Ё.Эргашевым, правоведами экологами М.Б.Усмановым, Й.О.Жураевым, Ш.Х.Файзиевым, У.Б.Бозоровым, Ж.Т.Халмуминовым, М.Р.Мирзаабдуллаевой, Н.К.Скрипниковым, М.М.Нурматовым, У.Аюбовым, Г.Узоковой, Н.Р.Ахмановым, Р.Х.Кенжаевым, Ш.О.Бобакуловым¹.

В частности, в научных работах М.Б. Усманова были проанализированы проблемы владения землей, пользования ею при гражданско-правовом регулировании пользования земельными участками, аренды земли. Данный автор также обратил внимание на научные проблемы наследственного права на землю, земельные сервитуты².

В научных работах Р.Ж. Рузиева и С.Б. Бобокулова глубоко проанализированы теоретические и практические проблемы аренды при гражданско-правовом регулировании пользования земельными участками, в том числе договорами аренды земли³.

¹ Работы данных ученых были приведены в списке литературы.

² Усмонов М.Б. Тадбиркорларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи. – Т.: Адолат, – 2001. – 70 б.; Қишлоқ хўжалигида ижара. – Т.: – ТДЮИ, – 2005. – 184 б.

³ Рузиев Р.Д. Договорно-правовые проблемы имущественного найма в условиях рыночной экономики: Автореф. ...дис. докт. юрид. наук. – Т.: 2002. – 11 с.; Бобокулов С.Б. Иқтисодий ислохотлар жараёнида ижара шартномасини такомиллаштиришнинг ҳуқуқий муаммолари. – Т.: ТДЮИ, 2007. – 144 б.; Бобокулов С.Б. Ижара ҳуқуқи. Т.: ILM ZIYO – 2009. – 208 б.

К.О. Синдоровым были изучены гражданские договора при гражданско-правовом регулировании пользования земельными участками в фермерских хозяйствах¹.

Научные исследования Ф.Ю. Шодмонова посвящены исследованию проблем юридической ответственности за невыполнение обязательств договора при гражданско-правовом регулировании пользования земельными участками².

М.Х. Баротовым земля в процессе гражданско-правовом регулировании пользования земельными участками была изучена в качестве объекта права общей собственности, и отдельное внимание было уделено проблемам внедрения частной собственности на землю³.

В научных работах В.Ё. Эргашева можно наблюдать исследование своеобразную форму пользования землей – институт сервитута⁴.

В странах СНГ вопросы гражданско-правового регулирования пользования земельными участками были изучены Г.Е.Быстровым, Б.В.Ерофеевым, О.И.Крассовым, А.Б.Венгеровым, В.Н.Протасовым, Н.А.Прохоровой, Е.Н.Трубецким, Г.Ф.Шершеневичем, Н.М.Коркуновым, А.А.Минаевой, Н.В.Карловой, А.Х.Ходжиевым, Ж.Х.Косановым, В.Н.Сидоренко, А.Г.Василенко, Д.С.Бугровым, А.Ю.Коловым, О.В.Бурлаченко, О.В.Шихалевой, М.Н.Гаврилюк, А.В.Калиничевым, В.Е.Некрасовым, Н.П.Лотниковой, Ж.Я.Резник, О.В.Котаревой, С.В.Андреевым, А.А.Минаевой, Г.А.Писаревым, С.В.Карпинской, О.А.Косолаповым, Н.Н.Сабирзяновой, И.В.Ткачевой, Н.Н.Школиной, К.С.Митягиным, А.В.Турицыным, К.В.Симоновой, Р.Н.Блиновым, И.И.Гордиенко, Н.А.Маленковым, К.В.Симоновой, Н.А.Алексеевой, А.А.Гавва, Н.П.Гришиным, Р.А.Савиным, Е.Н.Ивановой, Ю.Л.Грачковой, О.Г.Авдониной, И.К.Сайфутдиновым⁵.

Вышеперечисленное свидетельствуют о том, что теоретические и практические проблемы гражданско-правового регулирования пользования земельными участками в условиях рыночной экономики не изучены в качестве комплексного научного исследования на основе гражданского законодательства Республики Узбекистан, в том числе международных актов по данной отрасли и других законодательных актов.

Связь темы диссертационного исследования с научно-исследовательскими работами высшего учебного заведения, в котором

¹ Синдоров К. Қишлоқ хўжалиги соҳасидаги шартномалар. – Т.: Янги аср авлоди, – 2003. – 24 б.

² Шодмонов Ф.Ю. Шартнома бўйича жавобгарлик. – Т.: Маънавият, – 2001. – 70 б.

³ Баротов М.Х. Мамлакатимизда ерга нисбатан хусусий мулкчилик истиқболлари: муаммо ва ечимлар: Ер қонунчилигини такомиллаштириш муаммолари: илмий-амалий конференция материаллари тўплами. – Т.: ТДЮИ, 2005. – Б. 92-97. Давлат мулк ҳуқуқи. – Т.: – ТДЮИ, – 2008. – 154 б.

⁴ Эргашев В.Ё. Ўзбекистон Республикасида мулк ҳуқуқининг долзарб муаммолари ва ривожланиш истиқболлари. – Т.: ТДЮИ, – 2009. – 128 б.

⁵ Научные работы данных ученых подробно приведены в списке литературы.

выполняется диссертация. Диссертационное исследование было проведено в рамках приоритетных направлений научно-исследовательской работы «Участие органов внутренних дел в гражданско-правовых отношениях: состояние, проблемы и решения» согласно научно-исследовательского плана Академии Министерства внутренних дел Республики Узбекистан.

Цель исследования: состоит в разработке предложений и рекомендаций, направленных на совершенствование гражданско-правового регулирования пользования земельными участками в Республике Узбекистан.

Задачами исследования послужили следующее:

анализ гражданско-правового регулирования пользования земельными участками и его концептуально-теоретических основ, а также изучение особенностей развития гражданско-правового регулирования пользования земельными участками;

раскрытие вещно-правовых способов пользования земельными участками, анализ права постоянного владения земельным участком и пользования им, изучение вопроса права пожизненного наследуемого владения земельным участком и сервитута;

изучение оснований пользования земельными участками на основе аренды, гражданско-правовых проблем пользования земельными участками, правовых способов других обязательств пользования земельными участками (связанных договорами купли продажи зданий и жилья), аннулирование права пользования земельным участком;

разработка научных предложений и рекомендации по изучению договорных и обязательно-правовых способов пользования земельными участками, а также совершенствованию гражданско-правовых норм, регулирующих сферу пользования земельными участками, практику их применения.

Объект исследования составляют общественно-правовые отношения, связанные с совершенствованием гражданско-правового регулирования пользования земельными участками в Республике Узбекистан.

Предмет исследования составляют международные документы законодательные акты Республики Узбекистан и зарубежных стран, в сфере гражданско-правового регулирования пользования земельными участками, а также научные доктрины, правоприменительная практика практика гражданским экономическим судам по применению гражданско-правовых договоров.

Методы исследования. В диссертации использовались методы обобщения, изучения происходящих в обществе явлений и событий, анализа накопленного опыта, анкетных опросов, дедукции, индукции, исторического-правового анализа, сравнительно-правового анализа, изучения статистических данных.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

обосновано определение случаев, при которых аннулируется право на земельные участки при неиспользования в течение одного года земельного

участка, предоставленного для сельскохозяйственных нужд, и двух лет – для несельскохозяйственных нужд;

обосновано определение случаев, при которых аннулируется право пользования земельным участком за неиспользование земельного участка в течение двух лет после получения ордера на право пожизненного наследуемого владения, приобретенного на аукционе, а в случае, когда право пожизненного наследуемого владения земельным участком находится в залоге – в течение срока договора залога и неиспользуемые земельные участки изымаются с компенсацией прежним владельцам уплаченной ими стоимости;

обосновано аннулирование права на земельные участки при прекращении членства фермерского или дехканского хозяйства в Совете фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных земель Узбекистана в соответствии с решением президиума районных советов фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных земель;

обоснована возможность обращения в суд с жалобой, в случае несогласия с решением Кабинета Министров Республики Узбекистан и должностных лиц о прекращении права физических и юридических лиц на владение земельными участками, права на постоянное или временное пользование земельными участками.

Практические результаты исследования:

обоснована необходимость дальнейшего совершенствования гражданско-правового регулирования пользования земельными участками, а также разрешения проблемных ситуаций при пользовании земельными участками и заполнения пробелов в законодательстве, регулирующем земельные участки;

обосновано определение случаев изъятия земельных участков в случае неиспользования права наследственного пожизненного владения или когда право пожизненного наследуемого владения земельным участком находится в залоге — после компенсации прежним владельцам уплаченной ими стоимости;

принятие разработанного по результатам диссертации законопроекта Республики Узбекистан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» послужит совершенствованию гражданско-правового регулирования пользования земельными участками.

Достоверность результатов исследования. Результаты исследования основывались на международное право и нормы национального законодательства, опыт развитых стран, правоприменительную практику, формы социологических исследований как анкета, интервью и экспертная оценка. Результаты статистических данных были объединены и оформлены соответствующими документами. Выводы, предложения и рекомендации прошли апробацию, а их результаты были опубликованы в ведущих отечественных и зарубежных изданиях. Полученные результаты были утверждены компетентными органами и внедрены на практике.

Кроме того, автором были изучены 112 связанных со спорами в отношении земельных участков дел, рассмотренных в Ташкентском городском гражданском и экономическом судах за последние три года (2016–2018 гг.), и использованы в исследовательской работе.

Практические результаты исследования. Научная значимость диссертации заключается в использовании научно-теоретических выводов, практических предложений и рекомендаций в будущей научной деятельности, законотворчестве, правоприменительной практике, толковании соответствующих норм гражданского и предпринимательского законодательства, совершенствовании национального законодательства и научно-теоретическом обогащении гражданского права и предпринимательского права. Упор на теоретические аспекты исследовательской работы позволит провести дальнейшие научные исследования по участию субъектов предпринимательской деятельности и применению гражданско-правовых договоров в сфере пользования земельными участками.

Разработанные практические рекомендации и выводы могут быть использованы при совершенствовании национального законодательства, регулирующего сферу пользования земельными участками, а также на лекционных, семинарских и практических занятиях по предмету «Гражданское право» Академии Министерства внутренних дел, при подготовке учебно-методических пособий, а также в практике гражданских и экономических судов при рассмотрении дел, связанных с использованием земельными участками.

Внедрение результатов исследования. На основе научных результатов исследовательской работы по совершенствованию гражданско-правового регулирования земельных участков:

предложения по аннулированию права владения всем земельным участком или его частью или постоянного или срочного пользования им, а также аренды земельным участком нашли своё выражение в статье 1 Закона Республики Узбекистан ЗРУ № 533 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» от 4 апреля 2019 года (справка вх-06/1-05/391 Комитета по судебным-правовым вопросам и противодействию коррупции Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 22 мая 2019 года). Эти предложения послужат совершенствованию правовых механизмов эффективного и целевого пользования земельными участками, выданных для сельскохозяйственных нужд.

предложения по дальнейшему совершенствованию прав юридических и физических лиц на земельные участки нашли своё выражение в статье 1 Закона Республики Узбекистан ЗРУ № 533 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» от 4 апреля 2019 года (справка вх-06/1-05/391 Комитета по судебным-правовым вопросам и противодействию коррупции Законодательной палаты Олий

Мажлиса Республики Узбекистан от 22 мая 2019 года). Эти предложения послужит дальнейшему совершенствованию права пожизненного наследуемого владения земельными участками;

предложения по аннулированию права владельцев фермерских, дехканских хозяйств и приусадебных земель на земельные участки нашли своё выражение в статье 1 Закона Республики Узбекистан ЗРУ № 533 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» от 4 апреля 2019 года (справка вх-06/1-05/391 Комитета по судебным вопросам и противодействию коррупции Законодательной палаты Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 22 мая 2019 года). Эти предложения послужит дальнейшему совершенствованию права фермерских и дехканских хозяйств на земельные участки;

предложения по аннулированию права на земельные участки нашли своё выражение в статье 1 Закона Республики Узбекистан ЗРУ № 533 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» от 4 апреля 2019 года (справка № 117 Комитета по судебным вопросам и противодействию коррупции Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 4 октября 2019 года). Эти предложения послужит дальнейшему совершенствованию права физических и юридических лиц на владение земельными участками, права на постоянное или временное пользование земельными участками.

Апробация результатов исследования. Основное содержание и научные результаты данной диссертации изложены и прошли апробацию в 14 международных и республиканских научно-практических конференциях, заседаниях круглого стола и сборниках научных статей.

Опубликование результатов исследования. По теме исследования опубликованы 24 научные работы, (из них 1 в зарубежном журнале и 3 в международных конференциях).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем диссертационной работы составляет 155 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

В **вводной** части диссертации обосновывается актуальность и востребованность темы исследования, ее связь с приоритетными направлениями развития науки и технологий Республики Узбекистан, степень изученности проблемы, связь темы диссертационного исследования с научно-исследовательскими работами высшего учебного заведения, в котором выполняется диссертация, его цель и задачи, объект и предмет исследования, методы, научная новизна и практическая значимость, достоверность результатов исследования, внедрение, апробация, объявление результатов, а также приводятся сведения об опубликованных работах и структуре диссертации.

Первая глава диссертации **«Общая характеристика гражданско-правового регулирования пользования земельными участками»**, состоит

из трех параграфов. В этой главе исследуются сущность, виды и классификации земельных участков как объектов гражданского права, а также анализ регулирования пользования земельными участками в гражданском законодательстве.

По мнению диссертанта, исходя из анализа определений, выдвинутых мыслей о понятиях «пользование земельными участками» и «аренда земельного участка» и некоторых его видов, обобщение понятий «пользование земельными участками» и «аренда земельного участка» не может четко выразить различные проявления этих понятий, имеющих непосредственное значение для взаимоотношений граждан в обществе и ведение ими активного образа жизни. Основная причина этого заключается в том, что термины «пользование земельными участками» и «аренда земельного участка» путем различных понятий применяются в различных областях и в общественной жизни в широком смысле.

В исследовательской работе, принимая во внимание концептуальные теоретические основы, развитие гражданско-правового регулирования пользования земельными участками и его особенности, учитывая необходимость охвата всех сфер общественной жизни, разработано следующее определение: *«под пользованием земельным участком – понимается владение физическими и юридическими лицами земельной площадью и пользование ею на основе правового документа, признающего и подтверждающего возникновение, передачу другому лицу, ограничение (возложение), аннулирование права к недвижимым объектам собственности с конкретным определением цели пользования землей, то есть возникающих на основе соглашения.*

это земельный участок, созданный на основании юридического документа, который признает и утверждает, подтверждает и одобряет право физических и юридических лиц приобретать, передавать, ограничивать, прекращать свои права на недвижимое имущество, возникающие в результате сделок. владение и использование» и «аренда земельного участка - это передача для пользования в договорных целях одной стороной - собственником земельного участка или ее представителем (арендодателем) другой стороне – арендатору земельный участок или его часть для временного владения и пользование за плату».

В диссертации показана целесообразность учета следующих особенностей земельного участка при анализе его особенностей как объекта гражданского права:

во-первых, *прозрачность пользования земельным участком*, то есть, открытость процесса пользования земельным участком и его соответствие современной государственной политике;

во-вторых, *законность пользования земельным участком*, то есть законное пользования земельным участком, находящимся во владении собственника в порядке и на условиях, установленных законом;

в-третьих, возможность многократного пользования земельным участком в течении года, то есть собственник может многократно пользоваться владельцем владеющим земельным участком для этой деятельности;

В-четвертых, возможность приватизации земельных участков, то есть с 1 июля 2019 года физические и юридические лица могут приватизировать принадлежащий им земельный участок на денежной основе в качестве объекта обращения гражданского права.

Также в целях подробного описания земельного участка как категории гражданско-правовых отношений и его дальнейшего использования в гражданском праве, определено изложить статьи 81 и 209 Гражданского кодекса Республики Узбекистан в новой редакции, включить их в состав видов объектов гражданского права, а также внести ряд понятий в статью 3² Земельного кодекса Республики Узбекистан в качестве объекта земельных отношений

В исследовательской работе обоснована необходимость разработки важности земельных участков не только с теоретической и практической стороны, но и закрепления ее в законе, определение в законе понятий «арендатор земельного участка», «арендодатель земельного участка», «ипотека земельного участка», «земельные отношения», «земельные отношения». «земельный сервитут», «ограничение прав на землю», «землепользователь», право временного пользования землей», «право пожизненной наследственной земли», «ограничения право на земельный участок», «пользователь земельным участком», «право временного пользования земельным участком», «право пожизненного наследуемого владения земельным участком» «постоянное пользование земельным участком», «право собственности на земельный участок», «приватизация земель» послужит в качестве прочной правовой основы для субъектов, осуществляющих деятельность в данной сфере.

В исследовании обосновано, что правовых основ пользования земельными участками несколько, они имеют ряд сложностей, при изучении законодательства в этой сфере, их необходимо систематизировать, проклассифицировав их по свойствам, предмету регулирования и механизму:

во-первых, закон и подзаконные нормативно-правовые акты в сфере пользования земельными участками;

во-вторых, применяемое законодательство, касающееся предпринимательской деятельности при обеспечении процесса применения субъектами предпринимательской деятельности практики пользования земельными участками;

в-третьих, рассматривать эту деятельность как одну из форм гражданско-правовой деятельности и различать аспекты, регулируемые гражданским законодательством.

Вторая глава диссертации посвящена изучению вопросов **«Вещно правовой способности пользования земельными участками и их совершенствование»**. В этой главе проанализированы место, система и

особенности договоров в сфере пользования земельными участками, аренды собственности, понятия, предмета и содержания договора аренды земельного участка, а также выдвинуты обоснованные предложения по основаниям ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств и их применению.

Диссертант, считая, что некоторые виды земельных участков в общественной жизни страны сегодня демонстрируют признаки общественных договоров, предложить дополнить Земельный кодекс статьей 4¹ (Компетенция Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру Республики Узбекистан в области регулирования земельных отношений) и определить, что Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру Республики Узбекистан *в области регулирования:*

обеспечивает реализацию единой государственной политики в области рационального использования земельных ресурсов, регулирования земельных отношений, организации землеустройства и мониторинга земель, сохранения, повышения и восстановления плодородия почв; разрабатывает и реализует государственные программы по повышению плодородия почв, рациональному использованию и охране земель; осуществляет государственный контроль за рациональным использованием и охраной земель; управляет геодезией и картографией; организует государственный геодезический контроль; координирует деятельность государственных органов и органов местного самоуправления в области ведения государственных кадастров; ведет государственный земельный кадастр, государственный картографический и геодезический кадастр, государственный кадастр зданий и сооружений, а также единую систему государственных банков географических данных.

Также Статья 18¹ (Частная собственность на землю) Земельного кодекса

Право собственности на землю физических лиц в Республике Узбекистан возникают в следующих случаях: при приватизации земельных участков, выданных для строительства жилья в индивидуальном порядке и благоустройства жилья; при приватизации объектов торговли и сферы оказания услуг с земельными участками, на которых они расположены; приобретение земельных участков на основе тендеров на индивидуальное жилищное строительство и благоустройство.

Имущественные права юридических лиц на земельные участки в Республике Узбекистан возникают в следующих случаях:

при приватизации земельных участков, на которых расположены здания, сооружения и объекты производственной инфраструктуры, принадлежащих им на праве собственности; при приватизация предприятий, зданий и сооружений с земельными участками; при приобретении земельного участка под строительство объектов.

право собственности на земельные участки иностранных организаций и международных организаций, аккредитованных в Республике Узбекистан, возникает при реализации зданий или частей зданий вместе с земельными участками, на которых они расположены, а также при реализации земельных участков под строительство их представительств в порядке, установленном законодательством.

Право собственности на земельные участки дипломатического корпуса, аккредитованных представителей Республики Узбекистан, сотрудников постоянных представительств фирм, компаний и международных организаций, постоянных сотрудников предприятий с иностранными инвестициями, а также лиц, постоянно проживающих и имеющих постоянный вид на жительство в республике возникает при реализации им жилых зданий вместе с земельными участками, на которых расположены, в порядке, установленном законодательством.

Исходя из того, что несколько типов договоров в гражданском праве непосредственно применяются при пользовании земельными участками, их систему предлагается условно разделить на три группы:

первая, договор купли-продажи, непосредственно связанный с земельным участком;

вторая, договор аренды собственности, предусматривающий пользование земельным участком, договор аренды жилья и договор аренды зданий и сооружений, договор о бесплатном пользовании;

третья – рента и договоры дарения, непосредственно связанные с организацией и эксплуатацией земельного участка.

Третья глава диссертации посвящена изучению **«Гражданско-правовых проблемам пользования земельными участками»**.

В этой главе рассматриваются вопросы совершенствования типовой модели договоров о пользовании земельными участками с участием субъектов предпринимательской деятельности, а также разработаны предложения и рекомендации по совершенствованию гражданско-правовых норм, регулирующих сферу пользования земельными участками гражданского права и правоприменительной практики.

Признание одними из актуальных задач наличие серьезной потребности в обеспечении последовательности широкомасштабных реформ, проводимых в Узбекистане, оценки их соответствия современным рыночным нормам, дальнейшего углубления, совершенствования и либерализации системы управления экономикой, необходимость совершенствования гражданско-правовых отношений в сфере пользования земельными участками, дальнейшее совершенствование законодательства о земельных участках в условиях современной рыночной экономики общественной жизни нашей страны, и для их разрешения целесообразно осуществить следующие организационно-правовые мероприятия:

во-первых, обосновано предложение критического рассмотрения, всех имеющиеся в действующем законодательстве законов и подзаконных нормативно-правовых актов, касающихся деятельности пользования

земельными участками, систематизирования, а также изучения степени охвата действующими правовыми нормами общественных отношений в этой области, заполнения существующих пробелов, непосредственно изучения передового опыта зарубежных стран, внедрения его в национальное законодательство и ускорение работы по имплементации общепризнанных норм международного права в национальные законы;

во-вторых, дополнить часть 2 статьи 557 Гражданского кодекса, «аренда земельных участков должна быть оформлена в письменной форме и заверена нотариально»;

в-третьих, в рамках Гражданского, Земельного, Жилищный кодексов Республики Узбекистан, Законов Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре», «О дехканском хозяйстве», «О фермерском хозяйстве» обосновано принятие Закона «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения»

в-четвертых, было выдвинуто предложение координации деятельности пользования земельными участками, создания объединений (союзы), являющихся некоммерческими организациями, и комиссий для представления и защиты прав и интересов субъектов в сфере оказания услуг;

в-пятых, предлагается совершенствовать правоприменительную практику в области пользования земельными участками, а также подготовить профессиональные кадры, отвечающих требованиям сегодняшнего дня и вовлекать их в сферу рыночных услуг;

в-шестых, в связи с тем, что в большинстве случаев споры по поводу пользования земельными участками вызваны тем, что стороны договора четко (конкретно) не определяют условия договора, то есть прав и обязанностей сторон, положений, касающихся качества услуг, критериев ответственности, определенных на невыполнение обязательств или их невыполнение в должной мере, обосновано предложение соответствующими гражданскими и экономическими судами совместно с местными государственными органами, осуществляющими контроль за законностью деятельности субъектов, осуществляющих деятельность в этой сфере, разработать образцовые договора по каждому виду услуги, а также путем организации круглых столов, конференций, семинаров для повышения правосознания и культуры субъектов предпринимательской деятельности, занимающихся предоставлением соответствующих услуг; широко и подробно разъяснить суть и содержание данных договоров, кроме того обеспечить местные государственные органы, а именно районные (городские) хокимияты, нотариальные органы, государственные налоговые органы и органы самоуправления образцовыми договорами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследования предложены следующие общие теоретические выводы, предложения по совершенствованию

законодательства и рекомендации по развитию правоприменительной практики.

1. Общетеоретические выводы

1. Разработаны авторские определения к следующим понятиям:

право временного пользования земельным участком – право юридического или физического лица пользоваться земельным участком, находящимся в собственности государства в течение срока, установленного, закрепленного решением органом государственной власти;

право на пожизненное наследуемое владение земельным участком – право гражданина пользоваться земельным участком для индивидуального жилищного строительства и его благоустройства, а также ведения сельского хозяйства, общественного садоводства и виноградарства, действующее при его жизни и которое может быть передано его наследникам в установленном порядке;

право постоянного пользования земельным участком – право юридического или физического лица использовать земельный участок, находящийся в собственности государства, на неопределенный срок, установленный решением органа государственной власти;

приватизация – закупка у государства объектов государственной собственности или государственных акций гражданами и негосударственными юридическими лицами;

приватизация земли – приобретение земли у государства в частную собственность физическими и негосударственными юридическими лицами;

самовольный захват земель – пользование землей без документов, удостоверяющих право на земельный участок.

2. Основными чертами сервитута являются:

во-первых, сервитут возникает на основании пользования чужой землей;

во-вторых, по договоренности;

в-третьих, пользование землей другого лица ограничено не полностью, ограничено;

в-четвертых, соглашение о сервитуте является двусторонним или многосторонним;

в-пятых, сервитут может быть также установлен судом;

в-шестых, договор о сервитуте подлежит государственной регистрации.

3. Необходимо критически систематизировать все законы и подзаконные нормативно-правовые акты о деятельности пользования земельными участками и, изучив, насколько действующие на сегодняшний день нормативно-правовые акты охватывают общественные отношения в этой области, заполнить имеющиеся пробелы. Непосредственно путем изучения передового опыта зарубежных стран необходимо ускорить процесс внедрения этих передовых опытов в национальное законодательство и имплементации общепризнанных норм международного права в национальные законы.

II. Предложения по совершенствованию национального законодательства по пользованию земельными участками:

1. «Аренда земельных участков» в Земельном кодексе предусматривает «аренду государственных земельных участков (земельных участков, которые не предоставляются на основании вещественных прав гражданам и юридическим лицам». По этой причине не целесообразно включать в ЗК правовые положения, регулирующие аренду земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на основе вещественного права. Такие нормы должны быть отражены в ГК. Ведь отсутствие правового регулирования аренды земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на основе вещественного права, может привести к различным спорам. В этом случае необходимо ввести следующую норму части 2 статьи 557 Гражданского кодекса:

«договор аренды земельных участков должен быть заключен в письменной форме и нотариально утвержден».

2. В целях обогащения понятий Земельного кодекса Республики Узбекистан целесообразно внести в него норму 3¹-модда. Объекты земельных отношений:

Объектами земельных отношений являются:

1) земля – как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) часть земельных участков; 4) права на земельные участки; 5) сервитуты и ограничения пра на земельные участки.

3. Значение выражений «земельный участок» и «право собственности», определенных в статье 18 Земельного кодекса «Право собственности юридических и физических лиц на земельные участки возникает в порядке, установленном законодательством, при приватизации объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены» необходимо толковать шире.

4. Дополнить Земельный кодекс Республики Узбекистан статьей 18¹.

Статья 18¹. Частная собственность на землю.

Право собственности на землю физических лиц в Республике Узбекистан возникают в следующих случаях: при приватизации земельных участков, выданных для строительства жилья в индивидуальном порядке и благоустройства жилья; при приватизации объектов торговли и сферы оказания услуг с земельными участками, на которых они расположены; приобретение земельных участков на основе тендеров на индивидуальное жилищное строительство и благоустройство.

5. Изложить часть вторую статьи 28 Земельного кодекса Республики Узбекистан в следующей редакции:

Юридические и физические лица, имеющие во владении и пользовании и в собственности земельные участки, производят плату за землю. Плата за землю взимается в форме ежегодного земельного налога, размеры которого определяются в зависимости от качества (мелиоративного состояния,

банитета, кадастровой системы, климатического условия и урожайности), местоположения и водообеспеченности земельного участка.

III. Предложения и рекомендации по развитию практики пользования земельными участками:

1. Предложения по совершенствованию Гражданского и Жилищного кодекса Республики Узбекистан:

Дополнить статью 81 Гражданского кодекса в следующей новой редакции:

Статья 81. Виды объектов гражданских прав

К объектам гражданских прав относятся вещи, в том числе деньги и ценные бумаги, другие предметы, имущество, включая приватизированные физическими и юридическими лицами – резидентами Республики Узбекистан земельные участки, имущественные права, работы и услуги, изобретения, промышленные образцы, произведения науки, литературы, искусства и иные результаты интеллектуальной деятельности, а также личные неимущественные права и другие материальные и нематериальные блага.

2. В статье 165 Гражданского кодекса и в статье 19 Земельного кодекса имеются различные подходы к названию вещественных прав на землю. Если в статье 165 ГК это вещественное право на землю именуется «правом пожизненного наследуемого владения земельным участком», то в статье 19 ЗК «Право пожизненного наследуемого владения земельными участками». Здесь не тяжело заметить, что в двух нормах, определяющих вещественное право на землю, лежит два разных толкования и два разных значения. Только на практике возникает необходимость определения, применение какая из них будет верной, и какой закон правильно именуется этот вид вещественного права на землю. Проанализировав земельное законодательство и правила право собственности на земле, можно заключить, что норма, приведенная в Земельном кодексе, верна. По этой причине необходимо изменить абзац 3 статьи 165 ГК в следующей редакции: «правом пожизненного наследуемого владения земельными участками».

3. Изложить статью 188 ГК в следующей новой редакции:

Статья 188. Право собственности на земельные участки

Право собственности физических и юридических лиц на земельные участки возникает в случаях, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими законами, а также законодательными актами.

4. Изложить статью 209 ГК в следующей новой редакции:

Статья 209. Объекты права частной собственности

В частной собственности может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которые запрещены законом. Кроме того, земельные участки, приватизированные физическими и юридическими лицами - резидентами Республики Узбекистан, являются частной собственностью и неприкосновенны.

5. Дополнение Жилищного кодекса статьёй 3¹.

Статья 3¹. Полномочия Министерства Жилищно-коммунального хозяйства в сфере регулирования жилищных отношений.

Определить основными задачами и направлениями деятельности Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан:

проведение единой государственной политики и межотраслевой координации в сфере жилищно-коммунального обслуживания;

обеспечение реализации государственных программ по строительству доступных многоквартирных домов, осуществление функций заказчика по строительству доступных многоквартирных домов, объектов водоснабжения, канализации, теплоснабжения, организацию сноса ветхого и аварийного жилья;

организацию работ по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов, в том числе осуществлению капитального и текущего ремонта многоквартирного жилищного фонда;

координацию деятельности товариществ частных собственников жилья, осуществление контроля за соблюдением требований по содержанию, эксплуатации и определению эксплуатационных затрат многоквартирного жилищного фонда, правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов, содержанию прилегающей территории многоквартирных домов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами;

изучение проблем и методологическое обеспечение сферы благоустройства территорий;

разработку и организацию качественного выполнения программ по развитию, модернизации и реконструкции объектов водоснабжения и канализации, систем теплоснабжения в увязке со схемами развития и генеральными планами населенных пунктов, обеспечение координации и управления деятельностью организаций данной сферы;

внедрение в систему жилищно-коммунального обслуживания ресурсо- и энергосберегающих технологий и оборудования, включая оснащение объектов жилищно-коммунального хозяйства современными измерительными приборами учета, широкое применение современных и качественных отечественных строительных материалов, изделий, обеспечивающих снижение себестоимости строительно-монтажных работ;

выработку предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере жилищно-коммунального обслуживания, разработку и внедрение с учетом передового опыта развитых зарубежных стран современных форм и методов жилищно-коммунального обслуживания;

формирование по согласованию с Министерством финансов Республики Узбекистан тарифной политики на оказание услуг по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, реализацию комплексных мероприятий по укреплению экономической устойчивости организаций сферы жилищно-коммунального обслуживания;

внесение предложений по подготовке кадров для сферы жилищно-коммунального обслуживания, организацию переподготовки и повышения квалификации кадров, предусмотрев проведение учебных стажировок за рубежом, внедрение современных информационно-коммуникационных технологий, программных продуктов, ведомственных информационных систем и баз данных.

6. Дополнение Жилищного кодекса статьёй 29¹.

Статья 29¹. Возмещение ущерба физическим лицам, в случае изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд.

При изъятии земельного участка, на котором физическое лицо владеет домом, другими зданиями, сооружениями, деревьями, ему предоставляется компенсация имущества по прежней стоимости, а другие убытки или ущерб, причиненные захватом земли для государственных или общественных нужд, полностью возмещается.

Земельные участки, приватизированные физическими и юридическими лицами, а также резидентами Республики Узбекистан, подлежат согласованию с собственником.

7. Дополнение Жилищного кодекса статьёй 72¹.

Статья 72¹. Учет, предоставление, пользование, бронирование, обмен, повторное заселение жилых помещений, находящихся в ведении Национальной Гвардии, Службе государственной безопасности, Генеральной прокуратуре, Министерству внутренних дел, Таможенному комитету Республики Узбекистан

Учет, размещение, использование, резервирование, замена, расселение помещений, принадлежащих Национальной Гвардии, Службе государственной безопасности, Генеральной прокуратуре, Министерству внутренних дел, Таможенному комитету, осуществляются в соответствии с настоящим Кодексом и другими законодательными актами.

**SCIENTIFIC COUNCIL DSc.30.08.2018.Yu.74.01 AWARDING THE
ACADEMIC DEGREES AT THE MILITARY-TECHNICAL INSTITUTE
NATIONAL GUARDS OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN**

**MINISTRY OF INTERNAL AFFAIRS OF THE REPUBLIC OF
UZBEKISTAN ACADEMY**

KHOLMUMINOV OYBEK JUMAEVICH

**IMPROVEMENT OF CIVIL LEGAL REGULATION OF USE
OF LAND PLOTS**

12.00.03 – Civil law. Business law. Family law.
International private law

ABSTRACT
of the dissertation of the doctor of philosophy (PhD) on science in law

Tashkent – 2019

The topic of the doctoral dissertation was registered by the Higher Attestation Commission under the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan under the number B2017.3.PhD/Yu131.

Doctoral dissertation was completed at the Academy of the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Uzbekistan.

The abstract of the dissertation is available in three languages (uzbek, russian, english (summary)) on the website of the Scientific Council (<http://akadmvd.uz/uz/nauka/deyatelnost-nauchnogo-soveta>) and the portal of the Information Educational Network «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

Supervisor: **Ruziev Rustam Jabbarovich**
Doctor of Science in Law, Associate Professor

Official opponents: **Samarkhodjaev Batyr Bilyalovich**
Doctor of Science in Law, Associate Professor

Mehmonov Kambariddin Miradkhamovich
Doctor of Philosophy in Law

Leading organization: **Center for Advanced Studies of Lawyers under the Ministry of Justice of the Republic of Uzbekistan**

The dissertation will be defended on december 27, 2019 at 10:00 hours at a meeting of the Scientific Council DSc.30.08.2018.Yu.74.01 for the award of degrees at the Military Technical Institute of the Republic of Uzbekistan (Address: 100109, Toshkent, Zangiotinsky district, Chorsu. Tel: (99871) 230-32-71, fax: (99871) 230-32-50; e-mail: mg-hti@umail.uz).

A doctoral dissertation (PhD) can be found at the Information Resource Center of the Military Technical Institute of the Republic of Uzbekistan (Address: 100109, Toshkent, Zangiotinsky District, Chorsu. Phone: (99871) 230-32-71, fax: (99871) 230 -32-50 (registered for No. _____).

Dissertation abstract was circulated december 14, 2019.
(Registry protocol No. ____ from _____ «__» 2019).

M.H. Rustambaev
Chairman of the Scientific Council for the awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

M.M. Nurmatov
Acting Secretary of the Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Associate Professor

M.B. Usmanov
Chairman of the Scientific seminar under the Scientific Council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Law, Professor

INTRODUCTION (annotation of doctoral dissertation)

The aim of the research: consists in developing proposals and recommendations aimed at improving civil law regulation of land use in the Republic of Uzbekistan.

The object of the research is the socio-legal relations associated with the improvement of civil law regulation of land use in the Republic of Uzbekistan.

Scientific novelty of the research are followings:

it justifies the definition of cases in which the right to land is canceled if the land plot provided for agricultural needs is not used for one year and for non-agricultural needs for two years;

it justifies the determination of cases in which the right to use the land plot for the non-use of the land plot is canceled within two years after receiving an order for the right of inherited lifetime property acquired at auction, and in the case when the right of inherited lifetime possession of the land plot is pledged - during the term pledge agreements and unused land plots are withdrawn with compensation to the previous owners for the value they paid;

the justification for the cancellation of the right to land upon termination of the membership of a farm or dekhkan (peasant) farm in the Council of farmers, dekhkan (peasant) farms and homeowners of Uzbekistan in accordance with the decision of the presidium of the district councils of farm, dekhkan (peasant) farms and homeowners;

it substantiates the possibility of going to court with a complaint in cases of disagreement with the decision of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan and officials on the termination of the right of individuals and legal entities to own land plots, the right to permanent or temporary use of land plots.

Implementation of results of the research. Based on the scientific results of research on improving the civil regulation of land:

proposals on the annulment of the right to own all or part of the land plot or permanent or urgent use of it, as well as lease of the land plot were expressed in Article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan LRU 533 “On amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Uzbekistan” of 4 April 2019 (certificate 06 / 1-05 / 391 of the Committee on judicial legal issues and combating corruption of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan dated May 22, 2019). These proposals will serve to improve the legal mechanisms for the efficient and targeted use of land allocated for agricultural purposes.

proposals for the further improvement of the rights of legal entities and individuals to land plots were expressed in article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan LRU 533 “On amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Uzbekistan” dated April 4, 2019 (certificate 06 / 1- 05/391 of the Committee on judicial legal issues and combating corruption of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan dated May 22, 2019). These proposals will serve to further improve the right to inherited tenure of land;

proposals on the annulment of the right of owners of farms, dekhkan (peasant) farms and personal lands to land plots were expressed in article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan LRU 533 “On amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Uzbekistan” dated April 4, 2019 (certificate 06 / 1-05 / 391 of the Committee on judicial legal issues and combating corruption of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan dated May 22, 2019). These proposals will serve to further improve the rights of farmers and dekhkan (peasant) farms to land plots;

proposals for the annulment of land rights were expressed in article 1 of the Law of the Republic of Uzbekistan LRU 533 “On amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Uzbekistan” dated April 4, 2019 (certificate 117 of the Committee on judicial legal issues and anti-corruption Senate of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan of October 4, 2019). These proposals will serve to further improve the right of individuals and legal entities to own land plots, the right to permanent or temporary use of land plots.

The structure and volume of the dissertation. The dissertation consists of an introduction, three chapters, conclusion, list of references and applications. The volume of the dissertation is 155 pages.

ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I бўлим (Часть I; Part I)

1. Холмуминов О.Ж. Ер участкаларидан ижара асосида фойдаланишнинг айрим ҳуқуқий масалалари // Фалсафа ва ҳуқуқ. – Тошкент, 2010. – № 3. – Б. 65-68. (12.00.00; №13).
2. Холмуминов О.Ж. Ерга эгалик қилиш ҳуқуқининг айрим жиҳатлари // Ўзбекистон Республикаси Олий ҳўжалик суди ахборотномаси. – Тошкент, 2015. – № 3. – Б. 31-34. (12.00.00; №03).
3. Холмуминов О.Ж. Вопросы права собственности на землю и другие природные ресурсы // Ўзбекистон қонунчилиги таҳлили. – Ташкент, 2015. – № 2. – С. 34-38. (12.00.00; №09).
4. Холмуминов О.Ж. Ер участкаларидан фойдаланиш: унинг ҳуқуқий асослари ва қўллаш амалиёти // Нуқуқ ва бурч. – Тошкент, – № 09 (117) / 2015. – Б. 47-49. (12.00.00; №02).
5. Холмуминов О.Ж. Гражданско-правовые вопросы собственности на землю // Право и жизнь. – № 213 (3) – 214 (4). – Москва, – 2016. – С. 163-183. (Impact factor №18).
6. Холмуминов О.Ж. Ер участкаларидан фойдаланишни ҳуқуқий тартибга солиш ва фуқаролик қонунчилиги ижросини таъминлаш масалалари // Ўзбекистон қонунчилиги таҳлили. – Тошкент, – 2016. – № 3. – Б. 86-92. (12.00.00; №09).
7. Холмуминов О.Ж. Фермерлик фаолиятида ердан фойдаланишни фуқаровий-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш масалаларига оид // Фуқаролик жамияти. – Тошкент, – 2017. – №1 (49). – Б. 28-31. (12.00.00; №14).
8. Холмуминов О.Ж. Гражданско-правовой анализ развития и становления ареды на земля в Республике Узбекистон // Юридик фанлар ахборотномаси. – Тошкент, – 2018. – №1. – Б. 62-71. (12.00.00; №20).
9. Холмуминов О.Ж. Айрим тойфа ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солиш // Юридик фанлар ахборотномаси. – Тошкент, – 2018. – №4. – Б. 62-67. (12.00.00; №20).
10. Холмуминов О.Ж. Понятие и особенности земельного сервитута по законодательству республики Узбекистан // Законность и правопорядок в современном обществе: сборник мате-риалов XXIII Международной научно-практической конференции / Под общ. ред. С.С. Чернова. – Новосибирск: Издательство ЦРНС, – 2015. – С. 50-55.
11. Холмуминов О.Ж. Земельные участки как объекта права собственности. // Профессионализм педагогика: компетентносный подход в образовании. Международной научно-практической конференции. – Республики Кыргызстан. – 2019 – II-том. – С. 231-235.
12. Холмуминов О.Ж. Гражданско-правовое регулирование аренды земли в республике Узбекистан и опыт зарубежных стран.// Челевок,

Общество, Природа. Наука. Международной научно-практической конференции. – Республики Таджикистан. – 2019. – С. 510-514.

II бўлим (Часть II; Part II)

13. Холмуминов О.Ж. Ер-сувга нисбатан мулкчиликнинг ҳуқуқий асослари // Давлат бошқарувини янгилаш ва янада демократлаштириш ҳамда мамлакатни модернизация қилишда сиёсий партияларнинг ролини кучайтириш // Магистрантларнинг мақолалари тўплами. – Т.: ЎЗМУ, – 2007. – Б. 135-137.

14. Холмуминов О.Ж. Некоторые проблемы права собственности на землю и воды в Республике Узбекистан // “Табиий ресурсларга нисбатан мулк ҳуқуқи” мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари. – Т.: ТДЮИ, – 2007. – С. 24-32.

15. Холмуминов О.Ж. Ер участкаси тушунчаси ва унинг мазмуни // Суд-ҳуқуқ ислохотларининг истиқболлари: кеча ва бугун. Илмий-амалий конференция материаллари тўплами. – Т.: ТДЮИ. – 2010. – Б. 337-339.

16. Холмуминов О.Ж. Ер участкаларидан фойдаланиш шакллариининг юридик табиати // “Ёшлар ҳуқуқий маданиятини юксалтириш давр талаби” Профессор-ўқитувчилар, талаба, магистр ва аспирантларнинг Республика илмий-назарий анжумани материаллари. М.Улуғбек номидаги Ўзбекистон миллий университети. – Т.: – 2010. – Б. 188-192.

17. Холмуминов О.Ж. Яна сервитут ҳуқуқи ҳақида. Баркамол авлодни тарбиялашда экологик қонунчиликнинг ўрни: Илмий-амалий конференция материаллари. – Т.: ТДЮИ. – 2010. – Б. 180-183.

18. Холмуминов О.Ж. Ўзбекистонда ерга нисбатан муносабатлар шаклланишининг иерархияси // Бозор ислохотлари шароитида фуқаролик қонунчилигини такомиллаштириш муаммолари мавзусидаги Республика илмий-назарий конференция материаллари тўплами. II-қисм. – Т.: – ТДЮИ. – 2011 – Б. 105-109.

19. Холмуминов О.Ж. Иморат ва якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкалари беришнинг ҳуқуқий ҳолати. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик процессуал кодексини такомиллаштириш масалалари: муаммо ва ечим илмий-амалий конференция материаллари тўплами. – Т.: – ТДЮИ, – 2011 – Б. 26-32.

20. Холмуминов О.Ж. Электр тармоғи хўжалиги объектлари қурилиши учун ер участкаларидан фойдланишнинг ҳуқуқий ҳолати // Энергетика қонунчилигини ривожлантириш ва такомиллаштириш масалалари: Илмий-амалий конференция материаллари. – Т.: – ТДЮИ. – 2015. – Б. 140-148.

21. Холмуминов О.Ж. Мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи Конституциявий асосларининг ўзига хос жиҳатлари // “Ҳуқуқий давлат ва адолатли фуқаролик жамиятида шахснинг конституциявий ҳуқуқ ва эркинликларини таъминлаш масалалари” мавзусидаги Илмий-амалий конференция материаллари тўлами Масъул муҳаррир: Ш.Т.Икрамов. – Т.: Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси, – 2016. – Б. 187-191.

22. Холмуминов О.Ж. Тадбиркорлик фаолиятида ер участкаларидан фойдаланишни ҳуқуқий тартибга солиш // “Фермер хўжалиқларининг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш муаммолари” мавзусидаги Республика давра суҳбати материаллари тўплами – Т.: – ТДЮУ, – 2017. – Б. 181-186.

23. Холмуминов О.Ж. Ички ишлар органлари таянч пунктлари профилактика инспекторлари учун ажратилаётган ер участкаларининг ўзига хос хусусиятлари // Жамиятни ислоҳ қилиш ва жиноятчиликка қарши курашнинг долзарб масалалари: илмий мақолалар тўплами / Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси, – Т.: – 2018. – Б. 74-80.

24. Холмуминов О.Ж. Урбанизация жараёнлари ер участкаларидан фойдаланишни фуқаролик-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштиради / XXI аср илм-фани: муаммо ва истиқбол: республика илмий-амалий конференцияси материаллари (2019 йил 25 апрель) / Масъул муҳаррир Б.А.Матлюбов. – Т.: Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси, – 2019. – Б. 227-230.

Автореферат Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси
Таҳририят-ноширлик бўлимида таҳрирдан ўтказилди (29.11.2019 йил).

Босишга рухсат этилди: 13.12.2019.
Бичими: 60x84 1/8. «Times New Roman»
гарнитурда рақамли босма усулида босилди.
Шартли босма табағи 3. Адади: 100. Буюртма: № 102.

100060, Тошкент, Я. Ғуломов кўчаси, 74.

«TOP IMAGE MEDIA»
босмахонасида чоп этилди.