

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

TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM O‘G‘LI

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

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

**Yuridik fanlar bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

Falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati mundarijasi

Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD)

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

Shonazarov Ulfat Ibrogim o‘g‘li

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

Шоназаров Улфат Иброгим угли

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

Shonazarov Ulfat Ibrogim ugli

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

E‘lon qilingan ishlar ro‘uxati

Список опубликованных работ

List of publications.....41

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

TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM O‘G‘LI

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

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

**Yuridik fanlar bo‘yicha falsafa doktori (Doctor of Philosophy) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2025

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

Dissertatsiya Toshkent davlat yuridik universitetida bajarilgan.

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

Ilmiy rahbar:

Okyulov Omanbay
yuridik fanlar doktori, professor

Rasmiy opponentlar:

Hamroqulov Bahodir Mamasharifovich
yuridik fanlar doktori, professor

Xursanov Rustam Xolmuratovich
yuridik fanlar doktori, dotsent

Yetakchi tashkilot:

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

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

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

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil 14-oktabr kuni tarqatildi.

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



U. Rustambekov

I.R. Rustambekov

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

D.Y. Xabibullaev

D.Y. Xabibullaev

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

B.K. Xodjayev

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

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Dunyoda yerga nisbatan mulkchilik har bir mamlakatning tarixiy rivojlanishi, o'tmishi, shakllangan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlariga asoslanadi. Yer uchastkalarini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish esa adolatli kompensatsiya va qonunchilikda qat'iy belgilangan tartibda amalga oshirilishi dolzarb hisoblanadi. Bu, o'z navbatida, har bir mamlakatda mulk daxlsizligi tamoyilining qay darajada ta'minlanganligi bilan ham bog'liq. Mulk huquqini himoya qilishning xalqaro indeksi (International Property Right Index) 2024-yil oktabr oyidagi ma'lumotlariga ko'ra mulk huquqi eng yaxshi himoyalangan davlatlar reytingidagi yuqori o'rinlar Finlandiya (8,081 ball), Singapur (7,942 ball), Daniya (7,774 ball), Niderlandiya (7,773 ball), Luksemburg (7,751 ball)¹ kabi mamlakatlar² egallagan. Bu ko'rsatkich mulkka, xususan, yer uchastkasiga nisbatan huquqlarning davlat qonunlari bilan himoyalanganlik darajasining yuqori ekanligini ko'rsatadi va o'z navbatida mazkur reytingga kirmagan yoki unda pastki pog'onalarni egallagan mamlakatlarda mulk huquqini himoya qilish kafolatlarini kuchaytirishning zaruratini ham ko'rsatadi.

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

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

¹ Mazkur ballar 10 ballik shkalada qo'yilgan.

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

ommaviy va xususiy elementlarning o‘zaro qorishmasi talab etilishiga oid ilmiy-nazariy tadqiqotlarni amalga oshirish ham bugungi kunda dolzarb ahamiyat kasb etmoqda.

Mazkur dissertatsiya tadqiqoti O‘zbekiston Respublikasining 1995-yil 21-dekabrda fuqarolik kodeksi, 1998-yil 30-aprelda yer kodeksi, 1990-yil 31-oktabrda “O‘zbekiston Respublikasida mulkchilik to‘g‘risida”gi, 2021-yil 15-noyabrda “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi, 2022-yil 29-iyunda “Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo‘yish tartib-taomillari to‘g‘risida”gi qonunlari, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta‘minlash, yerga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2021-yil 8-iyunda PF–6243-son, 2022-yil 24-avgustda “Mulk huquqining daxlsizligini ishonchli himoya qilish, mulkiy munosabatlarga asossiz aralashuvga yo‘l qo‘ymaslik, xususiy mulkning kapitallashuv darajasini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF–198-son farmonlari va mavzuga oid boshqa qonunchilik hujjatlarida belgilangan ustuvor vazifalarning amalga oshirilishida muayyan darajada xizmat qiladi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tadqiqotning vazifalari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

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

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

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

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

Tadqiqotning amaliy natijalari quyidagilardan iborat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

yakka tartibdagi (shu jumladan, qurilishi tugallanmagan, lekin belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazilgan) uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda taraflarning kelishuviga ko'ra huquq egasiga, avvalgisiga teng qiymatli yakka tartibdagi uy mulk qilib berilishi taklifi O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 29-iyundagi O'RQ-781-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 25-moddasi uchinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Adliya vazirligining 2025-yil 3-iyundagi 1/05-sonli xatiga asosan tasdiqlangan 1-son dalolatnomasi). Ushbu taklif yakka tartibdagi uy joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilganda huquq egasining manfaatlarini ta'minlash mexanizmini aniqlashga imkon yaratgan;

ko'chmas mulk obyektini buzish olib qo'yilayotgan yer uchastkasida loyihani va ishlarni amalga oshirish uchun mo'ljallangan mablag'lar hisobidan tashabbuskor tomonidan amalga oshirilishiga oid taklifdan O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 29-iyundagi O'RQ-781-son "Yer uchastkalarini kompensatsiya evaziga jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish tartib-taomillari to'g'risida"gi Qonunining 6-bobi 32-moddasi birinchi qismini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligining 2025-yil 3-iyundagi 10/1-7694/8-son dalolatnomasi). Mazkur taklif olib qo'yish jarayonida ko'chmas mulk obyektini

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

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

Tadqiqot natijalarining e'lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo'yicha jami 14 ta ilmiy ish, jumladan, 8 ta ilmiy maqola (4 tasi xorijiy nashrlarda) chop etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya tarkibi kirish, 9 ta paragrafni o'z ichiga olgan 3 ta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat. Dissertatsiyaning hajmi 156 betni tashkil etadi.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ko'chmas mol-mulklarni baholash usullari turlicha bo'lishi va har xil qoidalarga ko'ra amalga oshirilishi mumkin. Odatda bunday baholash muayyan obyektning o'rtacha qiymatidan kelib chiqadi va shu asosda aniqlanadi. Tadqiqot ishida huquqni qo'llash amaliyotida baholashda bozor qiymatidan kelib chiqilishi va turlicha tushunmovchiliklar yuzaga kelishi mumkinligi sud amaliyoti misollari asosida ochib berilgan. Shuningdek, dissertatsiyada mol-mulkning qiymatini baholashda bir nechta usullardan foydalanish va bu usullar bo'yicha qiymat turlicha

chiqishi mumkinligi ta’kidalanib, bu borada xorijiy mamlakatlar qonunchiligiga e’tibor qaratgan holda baholashning ko‘plab usullari mavjudligi va ular mulkning har xil qiymatini chiqarishi mumkinligi asoslantirilgan.

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

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

XULOSA

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

I. Ilmiy-nazariy taklif va xulosalar:

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

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

kelishi va huquqiy doktrina ham aynan shu nazariya asosida shakllanishi lozimligi asoslantirilgan.

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

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

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

6. "Mulk huquqining ustuvorligi" prinsipi kompensatsiya evaziga olib qo'yilayotgan yer uchastkasi uchun davlatga tegishli bo'lganligi sababli olib qo'yishni rad etish huquqi mavjud emas hisoblanadi. Olib qo'yilayotgan ko'chmas mulkka nisbatan esa mulk huquqining ustuvorligi jismoniy va yuridik shaxslarga tegishli sanaladi va uni bekor qilish uchun esa bu shaxslarning roziligi talab etiladi. Bunday paradoks esa o'ziga xos seytnotni yuzaga keltiradi va O'zbekiston Respublikasining O'RQ-781-son Qonuniga "mulk huquqining ustuvorligi" prinsipi nima maqsadni ko'zlab kiritilganligi va qanday vazifani bajarishini tushunarsiz qilib qo'yadi. Fikrimizcha, ushbu qonunda "mulk huquqining ustuvorligi" tushunchasiga aniq tushuntirish berish va bu nimani anglatishini kiritish talab etiladi. Zero, kompensatsiya evaziga yer uchastkasi olib qo'yilayotganda yuzaga keladigan

nizolarda talqin kimning foydasiga bo‘lishi, kimning huquqi ustuvor ekanligi va u nimada ifodalanishi ko‘rsatib o‘tilishi zarur.

7. O‘zbekiston Respublikasining O‘RQ–781-son Qonuni “kompensatsiyaning kafolatlanganligi” nimani anglatishini nazarda tutmaydi va uni qanday tushunish va talqin etishni ham belgilamaydi. Ya’ni, yer uchastkasi olib qo‘yilganda uning uchun kompensatsiya berilishi davlat tomonidan kafolatlanishi, bunda kafolatlar yer uchastkasi va mol-mulklarning bozor qiymatidan kam bo‘lmasligi, kompensatsiya to‘lovi olib qo‘yilishdan olib to‘liq to‘lab berilishi, to‘liq to‘lab berilmagan hollarda fuqaro yoki yuridik shaxs o‘z huquqini himoya qilishni so‘rab davlat hokimiyati organlari yoki sudga murojaat qilishga haqli ekanligi nazarda tutilmagan. Fikrimizcha, mazkur qoidalar O‘RQ–781-son qonunida o‘z ifodasini topishi lozim.

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

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

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

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

12. Baholash qiymatini aniqlash metodikasi xorijda quyidagi yondashuvlardan biriga asoslanadi: sotuvni taqqoslash (ya'ni, ko'chmas mulk obyektlari bilan bog'liq bozor bitimlari narxlarini o'rganish – Avstraliya, Daniya, Shvetsiya, shuningdek, Indoneziya va Yaponiyada yer uchastkalari uchun); ko'chmas mol-mulkning eng samarali va daromadli foydalanishidan kelib chiqadigan daromadni kapitallashtirish (Shveysariyaning ayrim kantonlari, Daniya va Shvetsiyadagi ayrim obyektlar); yoki xarajatlar usuli (ya'ni, ko'chmas mulk obyektlarini to'liq tiklash uchun talab etiladigan xarajatlarni hisoblash – Indoneziya, Yaponiya va Janubiy Koreyada bino va inshootlar uchun); yoki ushbu uch usulning birgalikda qo'llanishi (AQSh, Kanada, Niderlandiya). Baholash usullaridan qay birining qo'llanishi ko'chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasiga bog'liq bo'ladi. Shundan kelib chiqib, dissertatsiyada O'zbekiston uchun yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishda baholashning yagona optimal yondashuvini tanlash taklif etilgan.

13. Baholash qonun hujjatlarida belgilangan tartibda baholash usullari va yondashuvlari asosida amalga oshirilishi kerak. Biroq huquqni qo'llash amaliyoti tahlili xususiy baholash tashkilotlari hamda davlat tashkilotlari tomonidan ekspertiza asosida o'tkaziladigan baholashda mol-mulklarning qiymati o'rtasida sezilarli farqlar mavjudligini ko'rsatmoqda. Odatda bu farqlar baholash usullari va yondashuvlarning turiligidan kelib chiqadi. Qolaversa, bozor qiymatini aniqlash aynan qanday yondashuvlar asosida amalga oshirilishi borasida ham qonunchilik darajasida aniq ko'rsatmalarni shakllantirish maqsadga muvofiq bo'lar edi.

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

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

15. FKning 197-moddasini quyidagi tahrirda belgilash lozim:

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

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

“198¹-modda. Mulk huquqidan voz kechish

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

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

17. YKning 37¹-moddasi xususiylashtirilgan yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun qayta sotib olish “qonunda nazarda tutilgan tartibda amalga oshirilishi” keltirilgani holda ushbu masalaga bag'ishlangan maxsus qonun – O'zbekiston Respublikasining O'RQ–781-son Qonunida bu haqda aytilmagan.

Bunday mavhumlik esa xususiylashtirilgan yer uchastkasini qayta sotib olish qanday tartibda amalga oshirilishini imkonsiz qilib qo'yadi va shunchaki ma'ruriy tartibga asoslantiriladi. Zero, jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish yoki qayta sotib olish ma'ruriy-huquqiy va xususiy-huquqiy taomillarning uyg'unligidan tashkil topgan bo'lib, unga nisbatan FKning 5-moddasida nazarda tutilgan qonun yoki huquq o'xshashligini qo'llash ham mumkin emas. Fikrimizcha, bu masalada xususiylashtirilgan yer uchastkasini jamoat ehtiyojlari uchun qayta sotib olishga oid qoidalar FKga kiritilishi maqsadga muvofiq.

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

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

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

Jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasini olib qo'yish natijasida:

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

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

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

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

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar tugatilgan kundan e'tiboran servitut, garov, shuningdek ushbu yer uchastkasiga nisbatan tuzilgan avvalgi huquq egasining shartnomalari bekor bo'ladi. Agar yer uchastkasidan servitut shartlarida foydalanish uni olib qo'yish maqsadlariga zid bo'lmasa, servitut saqlanib qolishi mumkin.

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

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

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

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

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

Ijarachilarning mulkdori bo'lmagan ijarachilar va yer uchastkasining mulkdori bo'lmagan boshqa shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqini yer uchastkasini

nomunosib foydalanishi tufayli bekor qilish qonunchilik hujjatlarida belgilangan asoslar va tartibda amalga oshiriladi”.

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

**ТАШКЕНТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

ШОНАЗАРОВ УЛФАТ ИБРОГИМ УГЛИ

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

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации доктора философии (Doctor of Philosophy) по юридическим наукам

Ташкент – 2025

Тема диссертации доктора философии (Doctor of Philosophy) зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан за № В2021.3.PhD/Yu588.

Диссертация выполнена в Ташкентском государственном юридическом университете.

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

Научный руководитель:

Окюлов Оманбай

доктор юридических наук, профессор

Официальные оппоненты:

Хамрокулов Баходир Мамашарифович

доктор юридических наук, профессор

Хурсанов Рустам Холмуратович

доктор юридических наук, доцент

Ведущая организация:

**Институт парламентских исследований при
Законодательной палате Олий Мажлиса
Республики Узбекистан**

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

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

Автореферат диссертации разослан «14» октября 2025 года.

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



U. Rustam

И.Р. Рустамбеков

Председатель Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

Д.Ю. Хабибуллаев

Ученый секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

Б.К. Ходжаев

Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, доктор юридических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы диссертации. В мире отношение к собственности на землю определяется историческим развитием каждой страны, её прошлым и сложившимися социально-экономическими отношениями. Изъятие земельных участков для общественных нужд является актуальным вопросом, поскольку должно осуществляться исключительно в строгом порядке, установленным законодательством, и с выплатой справедливой компенсации. Этот процесс напрямую связан с тем, в какой степени в конкретной стране обеспечивается принцип неприкосновенности собственности. Согласно данным Международного индекса прав собственности (International Property Right Index) по состоянию на октябрь 2024 года, лидирующие позиции в рейтинге государств, где права собственности защищены на самом высоком уровне¹, занимают Финляндия (8,081 балла), Сингапур (7,942 балла), Дания (7,774 балла), Нидерланды (7,773 балла), Люксембург (7,751 балла)². Данный показатель свидетельствует о высоком уровне защиты прав собственности, в том числе прав на земельные участки, в правовых системах указанных государств, в то же время подчеркивает необходимость усиления гарантий защиты прав собственности в тех странах, которые не вошли в рейтинг или занимают в нём низкие позиции.

В мировой практике изъятие земельных участков для общественных нужд осуществляется на основе принципов справедливой компенсации, чётко сформулированного и законодательно закреплённого перечня общественных нужд и прозрачности процедур изъятия. Именно поэтому в развитых зарубежных странах, таких как США и государства Европейского союза, регулирование изъятия земельного участка основывается на ряде теорий: 1) теории общественных интересов (Public Interest Theory); 2) теории экономической эффективности (Economic Efficiency Theory); 3) теории справедливости и защиты прав (Fairness and Equity Theory); 4) теории инклюзивного принятия решений (Participatory Approach). В соответствии с этими подходами, при изъятии земельных участков особое внимание уделяется обеспечению прав и законных интересов собственников, определению рыночной стоимости изымаемого имущества, достижению соглашения между правообладателями и государственными органами относительно порядка изъятия, а также установлению чёткого и прозрачного перечня общественных нужд, по которым допускается отчуждение земель, и эти вопросы являются предметом научно-практических исследований, направленных на совершенствование правовых механизмов баланса между интересами государства и частных лиц.

Несмотря на то, что в Узбекистане создана определённая законодательная база по вопросам изъятия земельных участков, в данной сфере сохраняется ряд

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

² Баллы выставляются по 10-балльной шкале.

проблем: неправильное определение размера компенсации и рыночной стоимости имущества, несвоевременная выплата компенсационных средств, ошибки при расчёте упущенной выгоды, а также неопределённость в подтверждении объёма прав правообладателя в отношении земельного участка. Кроме того, остаются нерешёнными вопросы, связанные с тем, что механизм изъятия земельных участков преимущественно применяется к лицам, не являющимся собственниками земель, тогда как порядок выкупа земельных участков у частных собственников для общественных нужд пока не получил чёткого правового урегулирования. Следует отметить, что изъятие земельных участков для общественных нужд представляет собой сложный юридический факт, включающий сочетание публичных и частноправовых элементов, в связи с этим проведение научно-теоретических исследований, направленных на раскрытие правовой природы и совершенствование данного института, представляется актуальной задачей современного правоведения.

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

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

Степень изученности проблемы. Вопросы изъятия земельных участков для общественных нужд с выплатой компенсации всесторонне не исследованы на уровне законодательства Узбекистана. Однако права на земельные участки, связанные с ними сделки и договоры являлись объектом исследования ряда учёных-правоведов. В частности, в трудах Х.Р. Рахмонкулова, И.Б. Закирова, О. Окюлова, Д.М. Караходжаевой, Р.Ж. Рузиева, С.Б. Бобокулова, Х.Т. Азизова, Н.Ф. Имомова, М.Х. Баратова и других изучены отдельные аспекты правового статуса земельных участков с точки зрения гражданского

права. Вещные права на землю были исследованы В.Ё. Эргашевым, неприкосновенность права собственности – Д.А. Чиниевым, договорные отношения – О.Ж. Холмуминовым и К.А. Кучимовым, правовое положение земельных участков как объектов права собственности субъектов предпринимательства – Н.А. Ашуровой, а вопросы приватизации земельных участков – Ж. Рахматиллаевым и другими учёными³.

Среди учёных стран СНГ, которые исследовали те или иные вопросы изъятия земельного участка для общественных нужд, можно отметить И.С. Илюхина, Р.Г. Аракеяна, Н.П. Кабитова, Ю.С. Клейменову, Н.И. Таскина, Ю.А. Грина, И.И. Каракаша, М.В. Кузьмину, Ю.Л. Слепнёва, Н.К. Басманову, Ю.Л. Сидорову, С.Д. Афанасьеву, В.С. Елисееву, О. Калдарбекулы⁴ и других.

Ряд зарубежных учёных, такие как D.V. Kelly, G. Grotius, U. Mattei, I. Somin, U. Westman, J. Sluysmans, S. Verbist, E. Waring⁵, осветили публично-правовые и частноправовые аспекты изъятия земельных участков с выплатой компенсации.

Однако большинство указанных учёных не рассматривали вопросы гражданско-правового регулирования изъятия земельных участков, в частности порядок заключения соглашений, предусмотренный в законодательстве Республики Узбекистан, а также основания, размеры и процедуры выплаты компенсации, что ещё раз доказывает актуальность выбранной темы.

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

Цель исследования заключается в разработке научно обоснованных предложений и рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд.

Задачи исследования:

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

провести анализ принципов изъятия земельных участков для общественных нужд;

³ Полный список работ указанных учёных приведён в списке использованной литературы диссертации.

⁴ Полный список работ указанных учёных приведён в списке использованной литературы диссертации.

⁵ Полный список работ указанных учёных приведён в списке использованной литературы диссертации.

исследовать понятие соглашения об изъятии земельного участка для общественных нужд и гражданско-правовые особенности его заключения;

определить правовые и практические проблемы компенсации, предоставляемой в связи с изъятием земельных участков, а также выработать пути их решения;

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

изучить вопросы оценки сносимых объектов недвижимости и оценки прав на изъятые земельные участки;

разработать предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики, регулирующих вопросы изъятия земельных участков для общественных нужд с выплатой компенсации.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие в процессе изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд.

Предмет исследования включает в себя нормативно-правовые акты, регулирующие изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд, правоприменительную практику, законодательство и правоприменительный опыт отдельных зарубежных стран, а также существующие в юридической науке концептуальные подходы, научно-теоретические взгляды и правовые категории.

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

Научная новизна исследования состоит в следующем:

обоснована необходимость предоставления правообладателю другого равноценного жилого помещения (квартиры) в случае изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по соглашению сторон;

обоснована необходимость предоставления правообладателю другого равноценного нежилого объекта в случае изъятия земельного участка, на котором расположен нежилой объект недвижимости;

обоснована необходимость предоставления правообладателю равноценного индивидуального жилого дома площадью не менее социальной нормы жилья в случае изъятия земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, по соглашению сторон;

обосновано положение о том, что снос объекта недвижимого имущества должен осуществляться инициатором изъятия земельного участка за счёт средств, предусмотренных для реализации проекта и выполнения работ на изымаемом земельном участке.

Практические результаты исследования заключаются в следующем:

обосновано, что перечень общественных нужд, являющихся основанием для изъятия земельных участков с выплатой компенсации, должен быть

закрытым и строго установленным в законе, что будет способствовать обеспечению социальной справедливости и стабильности отношений собственности на землю;

разработаны предложения о закреплении в Гражданском кодексе Республики Узбекистан нормы, согласно которой изъятие земельного участка признаётся основанием прекращения прав на данный земельный участок;

сформулированы рекомендации по совершенствованию правового регулирования расчёта компенсации, предусматривающие, что оценка стоимости изымаемого участка должна осуществляться комплексным образом с применением правовых механизмов определения рыночной стоимости и дальнейшим уточнением соответствующих методик;

выявлено и аргументировано, что национальный подход к изъятию земельных участков для общественных нужд основывается на «теории общественных интересов» (Public Interest Theory) и именно на этой основе были сформированы законодательные механизмы регулирования данного института.

Достоверность результатов исследования. Результаты исследования основаны на нормах международного права и национального законодательства, опыте развитых государств, правоприменительной практике, а также на обобщении статистических данных и результатов проведённых социологических опросов. Полученные результаты утверждены уполномоченными государственными органами и внедрены в практику. Выводы, предложения и рекомендации прошли апробацию, а их результаты опубликованы в ведущих национальных и зарубежных научных изданиях.

Научная и практическая значимость результатов исследования. Научная значимость результатов исследования состоит в том, что содержащиеся в нём научно-теоретические выводы, предложения и рекомендации могут быть использованы в дальнейшей научной деятельности, законотворчестве, правоприменительной практике, а также при толковании соответствующих норм гражданского законодательства. Полученные результаты способствуют совершенствованию национальной правовой системы, научно-теоретическому обогащению основ гражданского и договорного права. Кроме того, положения диссертации могут служить основой для проведения последующих научных исследований в данной области.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности их использования в нормотворческой деятельности, в частности, в процессе подготовки нормативно-правовых актов, внесения в них изменений и дополнений, совершенствовании правоприменительной практики, а также при преподавании дисциплин в области частного права в высших юридических образовательных учреждениях.

Внедрение результатов исследования. Научные результаты, полученные в ходе исследовательской работы, были использованы в следующем:

предложение о предоставлении правообладателю жилого помещения (квартиры), равноценного по стоимости и площади не меньшей социальной нормы жилья, в случае изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по соглашению сторон, было использовано при разработке части первой статьи 25 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» от 29 июня 2022 года № ЗРУ-781 (акт № 1, утверждённый на основании письма Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ от 28 ноября 2024 года № 1/05). Внедрение данного предложения послужило установлению порядка определения соразмерной компенсации за многоквартирный дом, расположенный на изымаемом земельном участке;

предложение о предоставлении правообладателю в собственность равноценного нежилого объекта площадью не менее общей площади предыдущего нежилого объекта в случае изъятия земельного участка, на котором расположен данный нежилой объект, по соглашению сторон, использовано при разработке части второй статьи 25 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» от 29 июня 2022 года № ЗРУ-781 (акт № 1, утверждённый на основании письма Комитета Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан по вопросам бюджета и экономических реформ от 28 ноября 2024 года № 1/05). Данное предложение послужило основанием для расширения гарантий прав и интересов владельцев зданий или сооружений;

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

предложение о возложении на инициатора изъятия обязанности по сносу объекта недвижимости, расположенного на изымаемом земельном участке, за счёт средств, предусмотренных для реализации проекта и проведения соответствующих работ, было использовано при разработке части первой статьи 32 главы 6 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» от 29 июня 2022 года № ЗРУ-781 (акт Министерства юстиции Республики Узбекистан от 3 июня 2025 г. № 10/1-7694/8). Реализация данного предложения способствовала усилению правовых гарантий правообладателей путём

возложения расходов по сносу объектов недвижимого имущества на инициатора изъятия земельного участка.

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

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

Структура и объём диссертации. Диссертация состоит из введения, трёх глав, включающих 9 параграфов, заключения, списка использованной литературы. Объём диссертации составляет 164 страницы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** диссертации приведены сведения об актуальности и востребованности темы исследования, её связи с основными приоритетными направлениями развития науки и технологий республики, степени изученности проблемы, связи темы с планом научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, в котором выполнена диссертация, её целях и задачах, объекте и предмете, методах, научной новизне и практических результатах, достоверности результатов исследования, научной и практической значимости, внедрении, апробации, опубликованности результатов, объёме и структуре диссертации.

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

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

Существующие в Республике Узбекистан правовые отношения в отношении земли можно интерпретировать как сложные смешанные правовые отношения, охарактеризовать как взаимосвязь субъекта и земли, при этом эта

взаимосвязь состоит из смешанных конструкций государственной и частной собственности на землю, абсолютного и титульного права, а также вещных обязательственных прав. Необходимо обратить внимание на то, что установленные в законодательстве права, которыми могут обладать граждане и юридические лица в отношении земли, не носят абсолютного и бессрочного характера – в зависимости от определённых ситуаций и обстоятельств эти права могут быть ограничены, или права того или иного правообладателя в отношении земли могут быть отменены, а земельный участок может быть изъят государством. Данное обстоятельство, в свою очередь, вытекает из общесоциальных функций и целей государства.

В диссертации проанализированы мнения ряда учёных-правоведов (Х.Р. Рахмонкулова, И.Б. Закирова, В.Ё. Эргашева, М.Х. Баратова) относительно перехода имущества в распоряжение государства и сделан вывод о том, что изъятие имущества, включая земельные участки, государством – независимо от основания (национализация, реквизиция, удовлетворение государственных или общественных нужд) – осуществляется при наличии серьёзных причин и условий и должно всегда сопровождаться выплатой соответствующего вознаграждения. Также в исследовательской работе приводятся мнения учёных-правоведов (А.М. Тологоновой, К.И. Дубининой, М. Григорьева) о правовой природе понятия «нужды», для удовлетворения которых допускается изъятие имущества с выплатой компенсации. Сделан вывод о том, что изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд подчинено особому порядку и представляет собой определённую систему процедур, предусматривающую изъятие земельного участка у правообладателя с выплатой справедливой компенсации, целью которого является передача земельного участка в распоряжение государства на основе принципов законности, справедливой и соразмерной компенсации. Также на основе проведённого анализа в работе сформулировано авторское определение понятия «общественные нужды».

Институт изъятия имущества для общественных нужд является средством, направленным не только на урегулирование порядка изъятия земельного участка, но и на защиту прав собственников от произвольной отмены государством. Институт изъятия для общественных целей должен быть своеобразным компромиссным правовым решением, согласующим общественные и частные интересы. Соответственно, он входит в систему гарантий от необоснованных или несправедливых действий по изъятию. Анализ содержания института изъятия имущества для общественных нужд позволяет утверждать, что он выступает как совершенная правовая конструкция, обеспечивающая комплексную гарантию права частной собственности. В диссертации проанализировано, что изъятие земельного участка для общественных нужд должно осуществляться с соблюдением таких принципов, как законность, приоритет права собственности, неприкосновенность частной собственности, открытость и прозрачность, гарантированность компенсации. В частности, при исследовании принципов

приоритета права собственности и неприкосновенности частной собственности проанализированы мнения ряда учёных-правоведов, таких как Ж.И. Бабаев, К. Синдоров, Н.Ш. Саид-Газиева, А.А. Мухаммадиев, А.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, В. Румянцева, К.Г. Фетисенко, С.Ю. Ильченко, С.А. Новожилов, на основе анализа обосновывается необходимость более широкого раскрытия сущности данных принципов в законодательстве.

В исследовательской работе изучено развитие понятий общественных нужд и интересов в историческом ракурсе. При этом рассматриваются нормы древнеримского права, взгляды правоведов эпохи европейского Возрождения и Средневековья, процессы формирования земельного законодательства европейских государств, а также эволюция земельного законодательства на территории Узбекистана – от периодов узбекских ханств и царской России до этапов Бухарской и Хорезмской народных республик и советского времени. Также автор характеризует вопросы изъятия земельного участка для общественных нужд в земельном законодательстве независимого Узбекистана.

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

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

Принцип предоставления компенсации при изъятии земельных участков государством для общественных нужд строго закреплён в законодательстве. При этом компенсация предоставляется правообладателю земельного участка или его наследникам, и её размер, как правило, измеряется рыночной стоимостью. Компенсация считается средством, выполняющим своеобразную восстановительную и вспомогательную функцию. В исследовательской работе изучен опыт ряда зарубежных государств (Франции, Германии, США) и мнения учёных-правоведов (Б.М. Хамрокулова, В.А. Белова, И.Р. Маматказина) относительно сущности и видов компенсации. Сделан

вывод о том, что компенсация может пониматься как определённая денежная сумма или иное имущество, предоставляемое лицу, чьё право нарушено, в случае утраты им своего права или материального блага вследствие изъятия его государством.

Во многих странах существуют нормативно-правовые акты, включающие особые процедуры для изъятия частной собственности для общественных нужд и установления справедливой компенсации за неё. В частности, Конституция США предусматривает «справедливую компенсацию» во всех случаях экспроприации собственности для общественных нужд. В Конституции Филиппин также существует понятие «справедливого выкупа». Конституция Бразилии также включает понятие «справедливой компенсации». Согласно Конституции Камбоджи, государство выплачивает справедливую рыночную стоимость за изъятые земельные участки. В работе проанализированы также законодательство ряда других зарубежных государств (Великобритания, Германия) и материалы судебной практики, и выдвинуто мнение о том, что важнейшим критерием размера компенсации при изъятии земельных участков для общественных нужд является рыночная стоимость и возмещение причинённого ущерба и упущенной выгоды за объекты на земельном участке, однако в действующем законодательстве критерии определения размера упущенной выгоды неясны, и требуется совершенствование законодательной нормы по данному вопросу.

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

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

При изъятии земельных участков для общественных нужд требуется определить правовой режим определённого недвижимого имущества, установить принадлежность данного недвижимого имущества. В отдельных случаях невозможно определить собственника или владельца такого недвижимого имущества. В таких случаях применяется процедура признания

недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, подлежащем изъятию для общественных нужд, бесхозным. Режим бесхозного имущества в гражданском праве считается одним из способов приобретения права собственности государством. По этой причине в законодательстве выделяется общий режим и специальный режим признания имущества бесхозным. Гражданское законодательство закрепляет следующие характеристики, описывающие вещь как бесхозную: 1) отсутствие собственника вещи; 2) неизвестность собственника вещи; 3) отказ собственника от владения вещью, если в законах не предусмотрено иное правило.

На основе проведенного в диссертации анализа предлагается включить в ГК Узбекистана статью 1981 под названием «Отказ от права собственности». Проанализированы мнения учёных (Е.А. Гряды, А.Б. Елизарова, Н.В. Клаус, З.К. Кондратенко, Ю.П. Черновола, Н.Ю. Чельшевой) о правовой природе отказа от права собственности, и предлагается включить в качестве четвёртой части статьи 28 Закона № ЗРУ-781 норму о том, что «определение прав на объект недвижимого имущества, расположенный на изымаемом земельном участке, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством».

Методы оценки недвижимого имущества могут быть различными и применяются в соответствии с установленными правилами. Как правило, такая оценка основывается на определении средней стоимости аналогичных объектов. В исследовательской работе на примере судебной практики показано, что в правоприменительной деятельности при оценке, как правило, исходят из рыночной стоимости, однако на практике нередко возникают различные разногласия. В диссертации подчёркивается, что при определении стоимости имущества возможно использование нескольких методов оценки, которые могут давать различные результаты. На основе анализа законодательства зарубежных стран обосновано, что существует множество подходов к оценке имущества, и каждый из них может приводить к разным величинам стоимости.

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

В зарубежных странах действует ряд научных теорий по изъятию земельных участков с выплатой компенсации: 1) теория общественных интересов (Public Interest Theory); 2) теория экономической эффективности (Economic Efficiency Theory); 3) теория справедливости и защиты прав (Fairness and Equity Theory); 4) инклюзивный подход к принятию решений (Participatory Approach). Кроме того, в диссертации изучены мнения

зарубежных учёных (I. Somin, U. Westman, S. Praduroux) относительно изъятия земельных участков для общественных нужд и обосновано, что общим основанием в законодательстве различных стран выступают категории «общественные нужды», «общественные работы», «социальные нужды», при этом различие заключается в том, что содержание этих понятий наполняется разными смысловыми аспектами в зависимости от национального правопорядка.

На основе анализа законодательства зарубежных государств выдвинуто предложение дополнить ГК статьёй 204¹ под названием «Изъятие земельного участка для общественных нужд», статьёй 204² под названием «Прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка», а также изложить статью 197 ГК в новой редакции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

I. Научно-теоретические предложения и выводы:

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

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

3. В качестве основы формирования моделей правового регулирования общего пользования землёй государств мира послужила разработанная в доктрине римского права гражданско-правовая концепция *res publicae* (публичные вещи). Основной особенностью подобных вещей считалось их полное исключение из разряда объектов частной собственности и вообще из частноправовых отношений. Институт *res publicae*, рецептированный средневековым европейским правом, впоследствии превратился в несколько направлений понимания публичной собственности. В Европе выделяются:

доктрина модифицированной частной собственности (ФРГ, Австрия) и концепция публичной собственности (Франция, Италия, Германия). Кроме того, своеобразный подход к регулированию общего пользования землёй наблюдается в концепции англосаксонского права.

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

5. В модели института изъятия в зарубежных странах процесс изъятия земли не разделяется на добровольный и принудительный порядок. Однако правовая модель Узбекистана, предусматривая такое разделение, создаёт лишь видимость добровольности, поскольку в случае несогласия частного собственника на изъятие земли государственный орган имеет право обращения в суд. Таким образом, действия по изъятию частной собственности для общественных нужд не относятся к типу договора купли-продажи и являются предметом гражданского права только вспомогательным образом. Это своеобразный институт публичного права, который регулирует именно изъятие, а значит, является актом государственного принуждения.

6. Принцип приоритета права собственности предполагает отсутствие у государства права произвольного отказа от выплаты компенсации при изъятии земельного участка, по причине принадлежности данного участка государству. В отношении же изымаемого недвижимого имущества приоритет права собственности принадлежит физическим и юридическим лицам, и для его отмены требуется согласие данных лиц. Такой парадокс создаёт определённую неясность и вызывает вопрос о том, с какой целью в Закон № ЗРУ-781 был включён принцип «приоритета права собственности» и какую функцию он выполняет. По нашему мнению, в указанный закон необходимо внести норму с чётким определением понятия «приоритет права собственности», в чью пользу будет осуществляться толкование в спорах, возникающих при изъятии земельного участка взамен компенсации, чьё право является приоритетным и в чём это выражается.

7. Закон № ЗРУ-781 не раскрывает содержание понятия «гарантированность компенсации» и не определяет порядок его толкования. Иными словами, в нём не предусмотрено, что при изъятии земельного участка

государством должна быть обеспечена выплата компенсации, размер которой не может быть ниже рыночной стоимости изымаемого земельного участка и расположенного на нём имущества. Компенсация должна выплачиваться полностью, начиная с момента изъятия участка, до её окончательного погашения. В случаях неполной выплаты гражданин или юридическое лицо вправе обратиться в органы государственной власти или в суд с требованием о защите своего права. По нашему мнению, данные положения целесообразно закрепить в указанном законе.

8. **Общественная нужда** – это исключительная необходимость, связанная с общегосударственными или местными интересами, для удовлетворения которой допускается принудительное отчуждение земельного участка и (или) расположенных на нём объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством. Таким образом, под общественной нуждой следует понимать потребность в земельных участках, включая расположенные на них объекты недвижимого имущества, связанную с общегосударственными или местными интересами, осуществляемую в порядке, установленном законодательством.

9. Важнейшим критерием определения размера компенсации при изъятии земельных участков для общественных нужд является рыночная стоимость участка, а также возмещение причинённого ущерба и упущенной выгоды за объекты, расположенные на нём. Однако в действующем законодательстве критерии расчёта размера упущенной выгоды чётко не определены, что требует совершенствования соответствующих законодательных норм.

10. В Узбекистане изъятие земельных участков взамен компенсации для общественных нужд рассматривается как самостоятельная процедура, которая может инициироваться в любое время и не связана с проектированием, разработкой и реализацией генеральных планов населённых пунктов, планов зонирования территорий и детальных планов территорий. В то же время в развитых зарубежных странах осуществляется на этапе проектирования детального плана развития территории, а в отдельных случаях – на этапе его реализации. Таким образом, изъятие для общественных нужд, то есть принудительный выкуп, выступает в качестве одного из этапов планирования и развития территории. Подобный подход позволяет комплексно решать ключевые задачи благоустройства и развития территорий населённых пунктов – перераспределение земель для удовлетворения потребностей населения и бизнеса, а также формирование и совершенствование инфраструктуры. По нашему мнению, такой подход целесообразно применить и в отношении изъятия земельных участков для общественных нужд в Узбекистане.

11. Чёткое определение правового режима бесхозяйных вещей имеет существенное значение для определения юридической судьбы бесхозяйного недвижимого имущества при изъятии земельных участков для общественных нужд, предотвращения различных споров, обеспечения стабильности в имущественных отношениях, поддержания баланса между личными и общественными интересами. В связи с этим при изъятии земельного участка

взамен компенсации вопросы, связанные с правами на бесхозяйное недвижимое имущество, должны решаться непосредственно на основе норм гражданского законодательства.

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

13. Оценка должна осуществляться на основе оценочных методов и подходов, установленных на законодательном уровне. Однако анализ правоприменительной практики показывает, что существуют значительные различия между стоимостью имущества при оценке, проводимой частными оценочными организациями и государственными организациями. Эти различия, как правило, связаны с разнообразием методов и подходов оценки. Кроме того, целесообразно на законодательном уровне установить чёткие указания относительно подходов и критериев, на основе которых должна определяться рыночная стоимость.

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

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

15. Необходимо изложить статью 197 ГК в следующей редакции:

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

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

«Статья 198¹. Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от принадлежащего ему права собственности путём объявления об этом либо совершения иных действий, явно демонстрирующих отказ от владения, пользования и

распоряжения имуществом, без намерения сохранить какое-либо право на данное имущество.

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

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

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

«Статья 204¹. Изъятие земельного участка для общественных нужд

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

В результате изъятия земельного участка для общественных нужд:

- 1) прекращается право собственности граждан или юридических лиц на земельный участок;
- 2) прекращается право пожизненного наследуемого владения земельным участком и право постоянного владения и пользования земельным участком;
- 3) досрочно прекращается договор аренды или договор безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

**SCIENTIFIC COUNCIL FOR AWARDING SCIENTIFIC DEGREES AT
THE TASHKENT STATE
UNIVERSITY OF LAW**

TASHKENT STATE UNIVERSITY OF LAW

SHONAZAROV ULFAT IBROGIM UGLI

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

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

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

Tashkent – 2025

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

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

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

Research supervisor:

Okyulov Omanbay

Doctor of Science in Law, Professor

Official opponents:

Hamrokulov Bahodir Mamasharifovich

Doctor of Science in Law, Professor

Khursanov Rustam Kholmuratovich

Doctor of Science in Law, Associate Professor

The leading organization:

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

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

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

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

(Registry protocol № 91 on October 14, 2025)



U. Rustambekov

I.R. Rustambekov

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

D.Y. Khabibullaev

D.Y. Khabibullaev

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

B.K. Khodjaev

B.K. Khodjaev

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

INTRODUCTION (Abstract of the Doctor of Philosophy (PhD) dissertation)

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

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

The scientific novelty of the research is as follows:

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

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

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

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

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

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

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

the proposal to transfer ownership of an individual house of equal value to the previous one to the right holder by agreement of the parties when the land plot on which the individual house (including unfinished construction, but registered in the prescribed manner) is located is withdrawn was used in the development of the third part of Article 25 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022, No. LRU-781 "On procedures for the withdrawal of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act No. 1, approved by the letter of the Ministry of Justice of the Republic of Uzbekistan dated June 3, 2025 No. 1/05). This proposal made it possible to determine the mechanism for ensuring the interests of the right holder when the land plot on which the individual house is located is seized;

from the proposal that the demolition of the real estate object be carried out by the initiator at the expense of funds allocated for the implementation of the project and works on the withdrawn land plot according to it was used in the development of the first part of Article 32 of Chapter 6 of the Law of the Republic of Uzbekistan dated June 29, 2022, No. LRU-781 "On procedures for the seizure of land plots for public needs in exchange for compensation" (Act of the Ministry of Justice of the Republic of Uzbekistan dated June 3, 2025 No. 10/1-7694/8). This proposal served to strengthen the legal guarantees of the right holder by assigning the costs of demolition of the real estate object to the initiator in the process of expropriation.

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

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

I bo'lim (I часть; I part)

1. Shonazarov U.I. Yer uchastkasini davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yishning fuqarolik huquqiy talqini // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations. – 2021. – Special Issue. – № 2. – В. 146–152. – ISSN 2181-1415.

2. Shonazarov U.I. Xususiy mulkni himoya qilishga oid normativ-huquqiy hujjatlar tahlili // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations. – 2022. – Special Issue. – № 04.– В. 491–495. – ISSN 2181-1415.

3. Шоназаров У.И. Научно-теоретические основы правовых отношений изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд // Jamiyat va innovatsiyalar – Общество и инновации – Society and innovations. – 2021. – Special Issue. – № 10.– В. 472–476. – ISSN 2181-1415.

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

5. Shonazarov U.I. Procedure of Land Revocation of Construction in Progress for State and Public Needs // The American Journal of Political Science Law and Criminology: The USA Journals. – 2020. – Vol. 02. – Issue 10 – 2020. – pp. 37–41. – ISSN 2693-0803.

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

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

8. Shonazarov U.I. Procedure of Land Seizure for State and Public Needs as an Example of Developed Countries // The American Journal of Political Science Law and Criminology. – 2021. – Vol. 03. – Issue 06. – 2021. – pp. 77-82. – ISSN 2693-0803.

II bo'lim (II часть; II part)

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

10. Shonazarov U.I. Yer uchastkasini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yishda mulkdor manfaatlari tahlili // *Models and Methods for Increasing the Efficiency of Innovative Research: Proceedings of the International scientific conference* (2021, November 11). – Issue 5. – pp. 315–320.

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

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

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

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

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



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