

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ БОШ ПРОКУРАТУРАСИ
АКАДЕМИЯСИ**

**Қўлёзма ҳуқуқида
УДК 34337 (041) (575.1)**

ТАЙЛАКОВ ДЖАФАР АБДУЛЛАЕВИЧНИНГ

**Бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб
қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш
тартибини такомиллаштириш масалалари мавзусида**

**Магистрлик академик даражасини олиш учун ёзилган
ДИССЕРТАЦИЯ ИШИ**

Илмий раҳбар: Ш.И.Шайзаков

Илмий маслаҳатчи: С.Б.Холбоев

ТОШКЕНТ – 2021

МУНДАРИЖА

Кириш.....

I-БОБ. Мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг илмий-назарий асослари

1.1. Мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг мазмун-моҳияти ва ўзига хос хусусиятлари.....

1.2. Мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг тадрижий ривожланиши.....

II-БОБ. Ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя этиш тартиб-таомиллари

2.1. Ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишда прокуратура органларининг роли.....

2.2. Судларда ер участкалари олиб қўйилган мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишга оид ишлар кўрилишининг ўзига хос хусусиятлари.....

III-БОБ. Хорижий мамлакатларда мулкдорларнинг ер участкаларини олиб қўйиш тажрибаси ҳамда миллий қонунчиликка татбиқ этиш масалалари

3.1. Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг хорижий амалиёти.....

3.2. Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш.....

Хулоса.....

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....

Иловалар.....

К И Р И Ш

Мавзунинг долзарблиги. Мамлакатимизда мулк ҳуқуқи дахлсизлигини чинакам кафолатлаш, соҳага оид ҳуқуқий тизимни такомиллаштириш, шунингдек, фуқароларнинг давлат органларига бўлган ишончини ошириш бўйича изчил ишлар олиб борилмоқда.

Сўнгги йилларда шахснинг ҳуқуқ ва эркинликларини ишончли ҳимоя қилиш, унинг шаъни ва кадр-қимматини ҳурмат қилиш ҳамда ушбу соҳада халқаро стандартлар ва илғор хорижий тажрибани жорий этишга қаратилган бир қатор қонун ҳужжатлари қабул қилинди.

Фуқароларнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси ва қонунларида мустақкамлаб қўйилган ҳуқуқ ва эркинликлари дахлсиз бўлиб, ҳеч ким улардан қонунга зид равишда маҳрум этишга ёки уларни чеклашга ҳақли эмас. Жисмоний ва юридик шахслар ҳуқуқ, эркинликлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш давлат органларининг асосий вазифаларидан бири бўлиб, у Конституция ва қонун устуворлигини таъминлаш орқали амалга оширилади.

Хусусий мулк ҳам бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир ҳамда мулкдор фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда ва тартибдагина мулкидан маҳрум этилиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Конституцияси мулкдор мулкига ўз хоҳишича эгалик қилиши, ундан фойдаланиши ва уни тасарруф этишини мустақкамлаб қўйган.

Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М.Мирзиёев Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 27 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузасида Конституциямизда инсон, унинг ҳаёти, эркинлиги, шаъни, кадр-қиммати ва бошқа дахлсиз ҳуқуқлари олий қадрият сифатида мужассам этилгани бежиз эмаслиги, шу принципни амалга ошириш учун бизда қатъий сиёсий ирода ва етарли имкониятлар

мавжудлиги, бунинг учун муҳим вазифалардан бири сифатида мулк ҳуқуқи дахлсиз эканлиги ва доим давлат ҳимоясида бўлишини таъкидлаб ўтдилар.

Шу билан бирга Президентимиз мазкур маърузаларида 2020 йил 1 январдан бошлаб ҳокимларнинг қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни олиб қўйиш бўйича ваколати халқ депутатлари Кенгашларига берилишини, ерни олиб қўйиш ва компенсация тўлашнинг янги тартиби, ер фақат мулк эгасининг розилиги билан олинishiга оид қоидалар жорий қилинганлигини, ҳамда мулк дахлсизлиги тўғрисидаги қонунларга амал қилмаган мансабдор шахсларга нисбатан, улар қандай лавозим эгаси бўлишидан қатъи назар, жавобгарлик кучайтирилганлигига алоҳида эътибор қаратдилар.

Айтиб ўтилганлар билан бирга, Президентимиз “Биз жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқи кафолатларини таъминлаш мақсадида халқаро андозаларга жавоб берадиган ислохотларимизни бундан буён ҳам қатъий давом эттирамиз”¹ деб урғу бердилар.

Бироқ, шунга қарамасдан ҳанузгача соҳага оид қонун ҳужжатлари талабларига риоя этмаслик ҳолатлари учраб турмоқда.

Амалиётга назар ташлайдиган бўлсак, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари ва хусусий мулкларни олиб қўйилиши мураккаб жараён ҳисобланади ҳамда мулкдорларнинг Конституцияда белгиланган ҳуқуқларидан маҳрум этилиши аксарият ҳолларда норозичиликларни вужудга келтиради.

Айрим фуқаролар мамлакатимизда олиб борилаётган архитектура-шаҳарсозлик ишларидан мамнун бўлиб, ҳудудларда фаолият олиб бораётган ваколатли мансабдор шахслар томонидан берилган ваъдаларга ишониб, ўз ихтиёрига асосан мулкларини топширмоқдалар.

Афсус билан билан айтиш керакки, баъзан мансабдор шахслар томонидан фуқароларнинг ишончини оқламастик ҳолатлари, мулкдорларга

¹ Президент Шавкат Мирзиёевнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганнинг 27 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси // [Электрон манба] URL: <https://president.uz/uz/lists/view/3119>

компенсация маблағлари тўлиқ тўланмаган ҳолда хусусий мулкларни олиб қўйиш ҳолатлари мавжуд.

Ушбу ҳолатлар, тадқиқот ишига оид бўлган норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни такомиллаштириш ҳамда амалиётга тўғри татбиқ этиш орқали мулкдорлар ҳуқуқларини янада ҳимоя қилинишини кафолатлаш заруратини туғдирмоқда.

Тадқиқот объекти ва предмети. Диссертация мавзуси доирасида тадқиқот объекти сифатида мамлакатимизда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишдаги муаммолар, ушбу борада суд ва ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органларнинг роли, ижобий хорижий тажриба ва уни миллий қонунчилигимизга татбиқ этиш масалалари ўрганилади.

Тадқиқот мақсади ва вазифалари. Диссертант ушбу тадқиқот ишини олиб ориш орқали, мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишда кафолатларини янада кучайтириш ҳамда ушбу борадаги ҳуқуқий тартибни мулкдорлар ҳуқуқлари устуворлигини таъминлаш борасида такомиллаштириш йўлларини топишни ўз олдига мақсад қилиб қўяди.

Мазкур мақсадга эришиш борасидаги вазифалар сифатида қуйидагилар белгиланди:

- Ўзбекистон Республикасининг амалдаги соҳага оид бўлган норматив-ҳуқуқий ҳужжатларини таҳлил қилиш, улардаги бўшлиқлар, ноаниқликлар ҳамда зиддиятларни аниқлаш;

- мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг аҳамиятини ёритиш;

- мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг тадрижий ривожланишини, амалга оширилган ўзгаришларни ўрганиш;

- ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини судгача ҳимоя қилиш тартиби, унда прокуратура органларнинг ролини акс эттириш;

- судларда ер участкалари олиб қўйилган мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишга оид ишлар қўрилишининг ўзига хос хусусиятларини ёритиш;

- ер участкаларини олиб қўйишда назарий, ташкилий ҳамда амалий муаммоларни ёритиш;

- ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг хорижий амалиётини ўрганиш, ижобий тажрибани аниқлаш;

- ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишни тартибга солувчи миллий қонунчиликни янада такомиллаштиришга қаратилган таклиф ва ҳулосаларни ишлаб чиқиш.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги қуйидагилардан иборат:

Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг долзарблиги ва аҳамияти, ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ҳамда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг масъулияти, амалдаги қонун ҳужжатларини амалиётда қўллашда вужудга келаётган муаммолар ва уларни бартараф этишга, давлат ва жамоат эҳтиёжлари тушунчаларига аниқлик киритишга таклифлар келтирилган;

Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишда прокуратура органлари ҳамда судларнинг роли ёритилиб берилган ва амалиётда йўл қўйилаётган қонунбузилишлар такрорланишининг олдини олиш борасида фикрлар баён этилган;

Хорижий тажрибадан ва миллий амалиётдан келиб чиқиб, ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишга оид қонунчилигимизни янада мукамаллаштириш бўйича таклифлар келтирилган.

Тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар таҳлили.

Бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тартибини такомиллаштириш айрим масалалари миллий олимларимиз томонидан ўрганилган. Хусусан, Ўзбекистонлик олим, мазкур соҳада илмий тадқиқот олиб бораётганлар ҳамда амалиётчилар профессор, ю.ф.д. И.И.Насриев, профессор, ю.ф.д. Ж.Холмўминов, , профессор, ю.ф.д. М.Баратов, доцент, ю.ф.д. О.Нарзуллаев, ю.ф.д. А.Б.Комилов, доцент Н.Азизов, доцент Р.Х.Хусанов, О.Холмўминов, м.т. Т.Рахмонов, Ш.Холмўминов, С.В.Саидов, О.Холмўминова, У.Каримов,

М.Мирзаабдуллаева, Ш.Ф.Файзиев, У.Бозоров, Б.Беркиновлар ва бошқалар томонидан соҳага оид қонунчилик таҳлил қилинган, мавжуд муаммолар ва уларни бартараф этиш усуллари қисман ёритилган.

Шунингдек, мазкур соҳада чет эл экспертлари, олимлари ва амалиётчиларидан Зеньков А.В., Горохов Д.Б., Карлова Н.В., Сыродоев Н.А., Шейнин Л.Б., Бут Н.Д., Крассов О.И., Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Ларионов Г.А., Макаров О.Н., Кузнецов Г., Ткач Н., Маттеи У., Суханов Е.А., A.P.Anisimov, A.J.Ryzhenkov, Winrich Voss, Robin Kundis Craig, Horst Freels² ва бошқалар изланишлар олиб борган, мақолалар чоп ҳамда китоблар чоп этган.

Тадқиқот услублари. Тадқиқот олиб боришда илмий билишнинг тарихий, тизимли, мантиқий (анализ, синтез), қиёсий-ҳуқуқий таҳлил, статистик таҳлил усулларидан фойдаланилди.

Тадқиқотнинг назарий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти ундаги илмий-назарий хулосалар, таклиф ва тавсиялардан фуқаролик ҳуқуқи, жумладан мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш мавзуларида тадқиқот ишларини олиб боришда, “Фуқаролик ҳуқуқи” ва “Мулк ҳуқуқи” каби фанларни ўқитиш жараёнида ҳамда методик тавсиялар

² *Горохов Д.Б.* Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003; *Карлова Н. В.* Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003; *Сыродоев Н.А.* Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. №10. С. 69.; *Кабытов Н.П.* Основания изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Арбитражные споры. 2008. № 3; *Шейнин Л.Б.* Земельное право России. – Москва: Эксмо, 2006; *Холмо'минов О.* (2020) “Civil law issues of land ownership formation,” Review of law sciences: Vol. 4 : Iss. 1 , Article 20. DOI: 10.24412/2181-1148-2020-1-104-110; *Бут Н.Д.* Теоретические, правовые и организационные основы прокурорского надзора за исполнением законов о свободе экономической деятельности в Российской Федерации: Автореф. дисс. ... док. юрид. наук. – М.: Академия Генеральной прокуратуры Российской Федерации, 2011; *Robin Kundis Craig*, Selected environmental law statutes. 1990-91 educational education. – St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1990. – P. 862-865; *Крассов О.И.* Право частной собственности на землю в США // Государство и право. – 1993. – №2. – С. 98; *Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Ларионов Г.А., Макаров О.Н.*, Земельное право России. – М.: Былина, 1997; *Кузнецов Г., Ткач Н.* Новый кодекс Республики Беларусь о земле// Юстиция Беларуси. – 1999. - №2. – С. 22-25; *Маттеи У., Суханов Е.А.* Основные положения о праве собственности. – М.: Юристъ, 1999, - С. 278; A.P.Anisimov and A.J.Ryzhenkov Withdrawal of Land Plots for Public Needs in Russia//Problems and Ways of Search of Balance of Private and Public Interests, 2016; Winrich Voss, Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany, XXIV FIG International Congress, 2010 // http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf; Зеньков А.В. “О зарубежном опыте правового регулирования экспроприации”, илмий мақола, 05.09.2014. https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/122105/1/zenkov_2014_6_Aktyaln_Problem.pdf

тайёрлашда ва бошқа ҳуқуқий фанлар юзасидан маъруза матнларида, ўқув-услубий таъминотни ишлаб чиқишда фойдаланиш мумкин.

Тадқиқотнинг амалий аҳамияти давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш тартибини такомиллаштиришга қаратилган қатор қоида ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишда ҳамда унинг натижаларидан соҳага оид қонун ҳужжатларини янада такомиллаштиришда фойдаланиши мумкин.

Иш тузилмасининг тавсифи. Кириш, уч боб, олти параграф, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалар каби қисмлардан иборат.

I. БОБ. МУЛҚДОРЛАРНИНГ ҲУҚУҚИНИ ҲИМОЯ ҚИЛИШНИНГ ИЛМИЙ - НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг мазмун-моҳияти ва ўзига хос хусусиятлари

Сўнгги йилларда Ўзбекистон Республикасида хусусий мулкни ҳимоя қилиш, ушбу соҳага оид қонун ҳужжатларини такомиллаштириш борасида ислоҳотлар изчиллик билан давом эттирилмоқда.

Амалга оширилаётган ислоҳотларнинг мақсади мамлакатимизда хусусий мулк ҳуқуқини қонуний ҳимоя қилиш орқали мулк эгаларининг ишончини мустаҳкамлашдан иборатдир.

Соҳага оид норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни такомиллаштириш, қонун талабларига қатъий риоя этилишини таъминлаш борабарда мулк-ҳуқуқий муносабатларни ҳамда мулкдорлар манфаатларини самарали ҳимоя қилиш механизмларини жамиятда вужудга келтирилган муаммолар ва халқаро тажриба асосида таҳлил қилиб, мустаҳкамлаш зарурияти вужудга келмоқда. Зеро, мулкчилик бозор иқтисодиётига асосланган ҳуқуқий демократик жамиятнинг асосий негизларидан ҳисобланади.

Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун фуқаролар ва юридик шахсларнинг ер участкаларини олиб қўйиш, уларнинг уй-жойлари, бино иншоотлари ва бошқа мулкларига етказилган зарарларни қоплашда қонунчилик талабларига қатъий риоя этилиши лозим. Бироқ, амалиётда ижро ҳокимияти органлари қонунчиликни четлаб ўтиш ҳолатлари учраб туради. Бу эса мулк эгаларининг норозиликларини келтириб чиқаради.

Шу жиҳатдан ҳам илгари ер ва унда жойлашган мулк низолари, фақатгина, қишлоқ хўжалик соҳасида ердан фойдаланувчи субъектлар ўртасида ер участкаларини тақсимлаш ва қайта тақсимлаш жараёнида вужудга келган бўлса, ҳозирга келиб ер низоларининг нафақат субъектив таркиби, балки характери ҳам ўзгариб бормоқда. Шундай низолардан бири давлат ва

жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш билан боғлиқдир. Мазкур соҳада изланиш олиб борган рус олимлари А.П.Анисимов ва А.Ж.Ризенков³ фикрига кўра дунёнинг кўпгина мамлакатларида давлатнинг ер участкаларини фуқаролардан олиб қўйиши шаҳарлар эҳтиёжларини кондирининг мураккаб таркибий қисмидир. Ушбу жараён, ривожланиш учун тўланадиган тўловларнинг қимматидир. Ҳамма нарса ўз нархига эга. Мулк ҳуқуқи тугагининг ҳам ўз қиймати мавжуд”.

Биз тушунамизки, ислохотлар даврида иқтисодий сармалар ва тезкор бошқариш, шу жумладан мол-мулкларнинг оқилона фойдаланилишидан давлат манфаатдордир. Чунки, ҳудудлар ривожланишини (иқтисодий, ижтимоий ва б.а.) ҳамда хавфсизлигини (экологик, муҳофаза ва б.а.) таъминлашни алоҳида шахслар бажара олмайди ҳамда ушбу борада асосий ролни давлат амалга оширади. Аммо бошқа томондан, ҳуқуқий тамойиллар дахлсизлигини ҳамда авваламбор халқ манфаатларини таъминлаш зарурати ҳам мавжудлигини унутмаслигимиз лозим.

Шубҳасиз, мол-мулк давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши мумкин. Мазкур механизмлар бутун дунё мамлакатларида мавжуд. Улар *Eminent Domain*⁴ институтига (*Eminent Domain*) асосланган. Ушбу хусусий мулкни мажбуран бегоналаштириш институтининг (баъзида “бегоналаштириш доктринаси” деб ҳам юритилади) илдизи префеодализмга оид жамиятлар бошқарувидан бошланган, аммо замонавий шаклда XVII-XVIII асрлар ҳуқуқшунос файласуфлари, яъни голландиялик Гюго Гроций, англиялик Джон Локк, германиялик Самуел Пуфендорф ва франциялик Чарлз Монтескье томонидан тузилган.

Табиий ҳуқуқ мактабининг ушбу вакиллари томонидан илҳомланиб, Америка Қўшма Штатлари асосчиларининг оталари ушбу тамойилни АҚШ Конституциясининг Бешинчи тузатмасига киритдилар: “[N]or shall

³ *Anisimov A.P. and Ryzhenkov A.J. Withdrawal of Land Plots for Public Needs in Russia//Problems and Ways of Search of Balance of Private and Public Interests, 2016.*

⁴ [Электрон манба] URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Eminent_domain (мурожаат вақти 01.07.2021)

private property be taken for public use, without just compensation”⁵, яъни хусусий мулк жамоат фойдаланиши учун, фақатгина адолатли товон тўлаган ҳолда олиниши мумкин.

Ушбу доктринанинг маъноси:

- биринчидан, давлат мулкни олиб қўйиши ёки йўқ қилиши ёки мулк ҳуқуқларини фақат жамоат эҳтиёжлари учун чеклаши мумкин;
- иккинчидан, давлат эгасига олиб қўйиладиган ёки йўқ қилинадиган мол-мулк учун ёки ундан фойдаланиш ҳуқуқини чеклаш учун “адолатли” товон пули тўлаши керак;
- учинчидан, мол-мулки олиб қўйилган, йўқ қилинган ёки фойдаланиши чекланган шахсга тегишли суд муҳофазаси ҳуқуқи берилиши керак.

“Адолатли” товон пулига нисбатан турли хил ёндашувлар мавжуд. Масалан, АҚШ Конституциясига киритилган Бешинчи тузатиш асосида АҚШ Олий суди “адолатли қиймат - харидор сотувчига ўзаро келишув асосида тўлайдиган бозор қиймати” деган қарорга келган.

АҚШ Олий суди томонидан ишлаб чиқилган яна бир муҳим мезон - бу “барча солиқ тўловчилар биргаликда фойдаланиши мумкин бўлган ва қилиниши лозим бўлган харажатларн (“бюджет”) мулки олиб қўйиладиганлардан бирининг зиммасига юкланадиган бўлса, адолатсиз бўлади.”

Ушбу тамойиллар ўтган асрнинг аксарият чет эл юрисдикцияларидан олинган.

Кўриниб турибдики, мулк институти ва унинг чекловлари ҳар қандай шаклда миллий ҳуқуқий тизимларнинг турли хил манбалари билан тартибга солинади. Аммо устунлик барибир халқаро нормаларга тегишли.

Шу муносабат билан, “давлат эҳтиёжлари учун мулкни олиб қўйиш” институтини ривожлантиришнинг алоҳида босқичларини кузатиш қизиқдир.

⁵ Constitution of the United States, Amendment V (1791), 04.03.1789. [Электрон манба] URL: https://www.senate.gov/civics/constitution_item/constitution.htm (муружаат вақти 01.07.2021)

Жумладан, “Инсон ва фуқаронинг ҳуқуқлари тўғрисида”ги Франциянинг декларацияси (**Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen**)⁶ - Франция инқилобининг инсоннинг шахсий ҳуқуқларини белгилайдиган энг муҳим ҳужжатлардан бири бўлиб, ушбу Декларация 1789 йил 26 августда Миллий таъсис йиғилиши (**Assemblée nationale constituante**) томонидан қабул қилинган.

Тадқиқотимиз мавзусига келсак, Декларациянинг 17-моддасида шундай дейилган: “Мулк дахлсиз ва муқаддас ҳуқуқ бўлганлиги сабабли, ҳеч ким ундан маҳрум этилиши мумкин эмас, қонун билан белгиланган шубҳасиз ижтимоий зарурат бўлганда олдиндан товон пули тўлаган ҳолда олиб кўйилиши ҳолатлари бундан мустасно” (*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n’est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l’exige évidemment, et sous la condition d’une juste et préalable indemnité*).

Ушбу Декларация Франция конституцияси томонидан 1958 йил 4 октябрда тасдиқланиб, 1971 йил 16 июль куни Франция конституцион кенгаши уни мажбурий юридик ҳужжат сифатида тан олди ҳамда мазкур ҳужжат кейинчалик шахснинг мулкӣ ҳуқуқларини давлат ўзбошимчилигидан ҳимоя қилишни тартибга солувчи миллий ва халқаро ҳуқуқ учун асос бўлиб хизмат қилди.

Шу каби, Бирлашган Миллатлар Ташкилоти Бош Ассамблеясининг Резолюция 217 А (III) билан 1948 йил 10 декабрда қабул ва эълон қилинган “Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларацияси”⁷ ҳам инсон ҳуқуқларини ҳимоя қилишда муҳим халқаро ҳужжатлардан биридир.

Декларация муқаддимасида “Инсоният оиласининг ҳамма аъзоларига хос кадр-қиммат ва уларнинг тенг, ажралмас ҳуқуқларини тан олиш эркинлик, адолат ва ялпи тинчлик асоси эканлигини; инсон ҳуқуқларини менсимаслик

⁶ Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen, Assemblée nationale constituante 26.08.1789. [Электрон манба] URL: <https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen> (мурожаат вақти 01.07.2021)

⁷ [Электрон манба] URL: <https://constitution.uz/uz/pages/humanrights> (мурожаат вақти 01.07.2021)

ва уни поймол этиш инсоният виждони қийналадиган ваҳшиёна ишлар содир этилишига олиб келгани, кишилар сўз эркинлиги ва эътиқод эркинлигига эга бўладиган ҳамда кўрқув ва муҳтожликдан ҳоли шароитда яшайдиган дунёни яратиш инсонларнинг эзгу интилиши эканлиги, инсон охириги чора сифатида зулм ва истибдодга қарши исён кўтаришга мажбур бўлишининг олдини олиш мақсадида инсон ҳуқуқлари қонун кучи билан ҳимоя этилиши зарур” эканлиги алоҳида қайд этилган.

Муқаддимдаги мазкур сўзларнинг маъно-мазмунини англашнинг ўзи инсон ҳуқуқларини ҳимоя қилинишининг қанчалик аҳамиятли эканлигидан далолат беради.

Шунингдек, Декларациянинг 17-моддасида ҳар бир инсон якка ҳолда, шунингдек, бошқалар билан биргаликда мулкка эгалик қилиш ҳуқуқига эгалиги, ҳеч ким зўравонлик билан ўз мулкидан маҳрум этилиши мумкин эмаслиги мустақамланган.

Фикримизча Декларацияда қайд этилган қоидаларга сўзсиз риоя этилиши, давлатнинг тинч тараққий топиши кафолатларидан биридир.

Амалдаги миллий қонун ҳужжатларимизга тўхаталиб ўтадиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси Конституциянинг 53-моддасида “Бозор муносабатларини ривожлантиришга қаратилган Ўзбекистон иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этади. Давлат истеъмолчиларнинг ҳуқуқи устунлигини ҳисобга олиб, иқтисодий фаолият, тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини, барча мулк шаклларининг тенг ҳуқуқлилигини ва ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар муҳофаза этилишини кафолатлайди. Хусусий мулк бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир. Мулкдор фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда ва тартибдагина мулкидан маҳрум этилиши мумкин”⁸, - деб белгилаб қўйилган.

⁸ Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, “Халқ сўзи” газетаси, 1992 йил 15 декабрь, 243 (494)-сон // [Электрон манба] URL: <https://www.lex.uz/acts/20596>;

Бундан ташқари, Фуқаролик Кодекснинг 164-моддасида мулк ҳуқуқи тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: “Мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига карашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Мулк ҳуқуқи муддатсиздир”⁹.

Айрим мутахассис олимларнинг фикрича, мулкнинг дахлсизлиги мулкдорга қарши турган барча субъектларнинг унинг мулк ҳуқуқини бузишдан ўзларини сақлашларидан иборатдир. Мулкдор қонун йўл қўйган асосларда, доирада ўз мулкига ўзи эгалик қилади, ўзи фойдаланади ва ўзи тасарруф этади. Бу мулкдорнинг конституциявий ҳуқуқидир. Унга ташқи томондан тазйиқ ўтказишга, унинг ички ишларига аралаштишга, мулкни олиб қўйишга ҳеч ким ҳақли эмас. Ҳаттоки мулкдорнинг ўз ҳуқуқини амалга оширишдан воз кечиши ҳам унинг мулк ҳуқуқини бекор қилмайди¹⁰.

Мулквий ҳуқуқни амалга ошириш турли манфаатларнинг ўзаро тўқнашуви билан уйғун ҳолда юз бериши сабабли унинг оқибатлари низоли ҳолатлар юзага келиши эҳтимолини истисно этмайди.

Бундай ҳолатда мулквий муносабатларнинг ҳалол ва инсофли иштирокчиларининг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш кўп жиҳатдан уларнинг ушбу жараёни тартибга солувчи қонун нормаларига қатъий риоя қилишига боғлиқдир.

Бугун ижтимоий ҳаётда кенг муҳокамаларга сабаб бўлаётган бош мавзулардан бири - бу халқ тили билан айтганда “снос” масаласидир. Албатта, уй қуришда ҳам, уй бузишда ҳам тартиб бор.

Гап “снос” ҳақида кетар экан, уни ўзбошимчалик билан қурилган уй-жойлардан фарқини билиб олиш ҳар қачонгидан ҳам долзарб масаладир. “Снос” деганда жисмоний ва юридик шахсларга фақатгина қонуний тартибда

⁹ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (биринчи қисм). Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1996 й., 2-сонга илова // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/111189>;

¹⁰ Зокиров И.Б., Баратов М.Ҳ. Мулк нима? Мулкдор ким? - Т.:ТДЮИ, 2003.

тегишли бўлган ер участкаси ёки унинг бир қисми олиб қўйилиши ва унга яраша компенсация берилиши тушунилади.

Сўнги йилларда юртимизда мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш бўйича кўрилаётган қатъий чораларга қарамасдан фуқаролар, давлат органлари ҳамда инвесторлар ўртасида “снос” билан боғлиқ низолар кўпайди.

Ҳақиқатдан ҳам шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш, аҳолига муносиб турмуш шароитини яратиш, ҳудудларни комплекс ривожлантиришга қаратилган давлат дастурлари ва инвестиция лойиҳаларининг самарали амалга оширилиши доирасида жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилиши муносабати билан айрим ҳолларда камчиликларга, қонунбузилишларга йўл қўйилди. Айни масалада қонунбузилишлар бўлганлиги сабабли бу борада умуман янги тартиб жорий этилди.

Соҳада кенг кўламдаги ислохотларнинг амалга оширилиши давлатнинг мулкдорлик мақомини муайян соҳаларга йўналтиришини асосий мақсад қилиб кўяди. Бунда давлат илгаригидек мамлакатдаги ягона мулкдор эмас, балки давлат ва жамоат эҳтиёжларини ифода этувчи, мамлакатни бошқариш ва халқ фаровонлигини таъминлаш мақсадида мол-мулкка эгалик қилувчи, ундан фойдаланувчи ва тасарруф этувчи субъект сифатида намоён бўлади.

1.2. Мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг тадрижий ривожланиши

Сўнгги йилларда мамлакатимизда жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларнинг ҳуқуқ ва қонуний манфаатлари кафолатларини янада мустаҳкамлашни таъминлаш ҳамда шу муносабат билан етказилган зарарларни қоплашда йўл қўйилаётган камчиликларни бартараф қилиш, хусусий мулкнинг дахлсизлигини таъминлашга қаратилган муҳим чора-тадбирлар амалга оширилиб борилди.

Йиллар ўта бориб ушбу муносабатларни тартибга солувчи қонунчилик такомиллаштирилди, бироқ ҳозирги кунга қадар унинг мукамаллигига эришилгани йўқ.

Мазкур институт тарихий манбаларда 1917 йил 5 майдаги Муваққат ҳукуматнинг қарори билан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун мол-мулкларни олиб қўйишни назарда тутувчи қоидалар билан бевосита боғланади¹¹.

Қарор билан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун кўчмас мулкларни тегишли ҳақ тўлаш эвазига олиб қўйиш мумкинлиги белгиланган. Масалан, давлат манфаатларида ҳарбий базалар қуриш ёки темир йўл қурилиши учун ва ҳоказо. Лекин, амалда бу институт ишламади.

1917 йил 28 октябрдаги Совет Иттифоқининг қурултойида “Ер тўғрисида” декрет қабул қилинди ва ушбу ҳужжатда ерлар давлат мулки деб эълон қилинди¹². Барча хўжаликлар ва мулклар давлат ҳисобига мусодара қилинди. Бу қоида ССРИ таркибидаги республикаларнинг Конституцияларида акс эттирилиб, ер давлат мулки – умумиллий мулк эканлиги қайд этилди. Алоҳида ҳолатларда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш тартиби белгиланди.

¹¹ Архив фонди. Вестник Временного правительства. 1917. № 68/114.

¹² Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII. // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. ст. 485.

Шунингдек, кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар тақиқланиб, ер участкаларидан фойдаланиш давлат органлари ваколатига берилди ва давлат назорати ўрнатилди.

Собиқ Иттифоқ ҳукуматининг 1918 йил 19 февралдаги “Ерни ҳимоялаш тўғрисида”ги Фармони билан ерга бўлган ҳуқуқларни бекор қилиш асослари ва тартиби белгиланди¹³. Муайян ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи қуйидаги ҳолларда мажбуран бекор қилиш назарда тутилди:

- ер участкаларидан қонун ҳужжатларида рухсат этилмаган мақсадларда фойдаланилганда;

- ер участкасидан қонун ҳужжатларида рухсат этилмаган усулларда фойдаланилганда;

- бошқа хўжаликка зарар етказадиган шаклда ер участкасидан фойдаланилганда.

Ушбу асослар ердан фойдаланиш тартиби шартларини бузганлик учун санкция сифатида пайдо бўлган.

Кейинчалик ССРИ Марказий Ижроия Қўмитасининг 1928 йил 15 декабрдаги қарори билан ердан фойдаланиш ва ерни бошқариш тартиби белгилаб берилди¹⁴.

Мазкур тартиб билан ер участкаларидан фойдаланиш ҳуқуқини мажбурий равишда бекор қилишнинг қуйидаги асослари белгиланди:

- қонунчиликда белгиланган муддат давомида ер хўжаликларидан, ҳовли ёки жамоа ерларидан узрли сабабларсиз фойдаланмаслик;

- ерларни бегоналаштиришга олиб келадиган битимлар тузиш (олдидотди, гаровга қўйиш, васиятнома, ерни алмаштириш ва бошқалар);

- ерни ноқонуний ижарага бериш;

- давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш;

- қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолатларда.

¹³ Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

¹⁴ Собрание законодательства СССР. 1928. № 69. Ст. 652.

1929 йил 4 мартдаги Марказий Ижроия Қўмитасининг “Ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш тўғрисида”ги Фармонида ҳам ерларни олиб қўйиш ҳокимият ваколатларига ўтказилиб, ерларни олиш билан боғлиқ харажатларни қоплаш тартиби назарда тутилди¹⁵.

Бироқ, ушбу Низом талаблари ҳаммага бирдек амал қилмади, чунки унинг талаблари ССРИ Умумиттифоқ ва Халқ комиссариятларининг ваколатига кирадиган ва шартномалар асосида фойдаланилган ерларга тадбиқ этилмаган.

Низом билан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ерларни олиб қўйишнинг иккита тури белгиланди: чексиз ёки маълум бир муддатга вақтинча олиб қўйиш.

Шунингдек, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш ваколати ижроия қўмиталарининг ваколатига берилиб, ҳар қандай ер участкалари давлат ташкилотлари фойдасига олиб қўйилиши мумкин эди.

ССРИ ҳукуматининг 1954 йил 22 июндаги “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш масалаларини кўриб чиқиш чиқиш тартиби тўғрисида”ги Фармони орқали ҳокимият ваколатларига эга бўлган давлат корхоналари, ташкилотлари ва муассасаларига давлат ўрмон фонди, ёрдамчи хўжаликлар, совхозлар ва талаб этилаётган ернинг тоифасидан қатъий назар 25 гектаргача ер участкаларини олиб қўйилиши ҳуқуқи берилди.

Кейинчалик иттифоқдош республикаларнинг қонунларида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини ёки унинг бир қисмини олиб қўйиш ваколатлари Халқ депутатлари Кенгаши ижроия қўмиталари берилди.

Колхозлар, совхозлар, бошқа қишлоқ хўжалиги корхоналари, ташкилотлари ва муассасалари фойдаланилаётган ерлардан маданий ёки илмий аҳамиятга эга ер участкаларини олиб қўйишга фақатгина алоҳида ҳолларда

¹⁵ Собрание узаконений РСФСР. 1929. № 24. Ст.248.

эҳтиёж мавжуд бўлганда йўл қўйилган. Лекин, аниқ механизми ишлаб чиқилмаган.

Колхозлар томонидан фойдаланилган ер участкаларини олиб қўйишнинг махсус тартиби мавжуд бўлиб, колхоз аъзоларининг умумий йиғилишлари ёки ваколатли вакилларнинг йиғилишларнинг розилиги билан (агар умумий йиғилиш ўтказиш мумкин бўлмаган ҳолатларда, масалан йиғим-терим вақтида) олиб қўйишга рухсат берилган.

1985 йилдан кейин ер участкаларини тартибга солиш билан боғлиқ ислохотлар олиб борилиши натижасида ер участкасига бўлган ҳуқуқларни бекор қилиш асослари кенгайтирилди. Жумладан:

- ердан бошқа мақсадларда фойдаланилганда;
- қишлоқ хўжалиги ерлари учун белгиланган меъёрдан паст ҳосил берадиган ер участкаларидан оқилона фойдаланиш;
- ер унумдорлигининг пасайишига, уларнинг кимёвий ва рибоактив ифлосланишга, экологик вазиятнинг ёмонлашишига олиб келадиган усуллардан фойдаланилганда;
- ижара шартномасида белгиланган муддатларда ер солиғи ва ижара ҳақини тўламаганда.

Ўзбекистон ССРнинг 1990 йил 20 июндаги “Ер тўғрисида”ги Қонуни¹⁶ билан (ушбу қонун 01.07.1998 йилда ўз кучини йўқотган) ерларнинг давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши, сотиб олиниши тартиби мустаҳкамланди.

Эндиликда ер участкаси ёки унинг бир қисми давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер эгасининг — қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги корхонаси, муассасаси ва ташкилотининг, шунингдек фуқароларнинг розилиги бўлган тақдирда ёки ердан фойдаланувчи билан саноат, транспорт ва бошқа ноқишлоқ хўжалиги корхонаси, муассасаси ва ташкилоти билан келишилган ҳолда ўзини ўзи бошқарув идоралари ва ҳокимият идораларининг

¹⁶ Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1990 й., 16-18-сон, 294-модда, 01.07.1998 йил ўз кучини йўқотган // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/147456>

ўзларига бериб қўйилган ваколатларга мувофиқ чиқарган қарорига кўра олиб қўйиладиган бўлди.

Мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида ер эгаси ёки ердан фойдаланувчи рози бўлмаган тақдирда ўзини ўзи бошқарув идоралари ва ҳокимият маҳаллий идораларининг қарорлари устидан судга шикоят қилиш мумкин эди.

Вазирлар Маҳкамаси ваколатига муайян вилоят учун кадастр баҳосига мувофиқ белгиланадиган алоҳида қимматли маҳсулдор суғориладиган ерларнинг, шунингдек алоҳида муҳофаза қилинадиган табиий ва тарихий-маданий объектлар ва ҳудудлар эгаллаб турган ерларнинг қишлоқ хўжалигига тааллуқли бўлмаган эҳтиёжлар учун олиб қўйилиши ҳуқуқи берилди.

Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришганидан сўнг, яъни 1991 йил 30 сентябрда Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг навбатдан ташқари VII сессиясида “Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларацияси”ни ратификация қилди¹⁷ ҳамда ушбу ҳужжатни тасдиқлаганимиз мамлакатимиз зиммасига мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш кафолатларини кучайтириш юзасидан янги масъулият юклади.

Мамлакатимизда хусусий мулк ҳуқуқи бир қатор ҳуқуқий-ҳужжатлар билан кафолатланди. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасига кўра, бозор муносабатларини ривожлантиришга қаратилган Ўзбекистон иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этади.

Хусусий мулк бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир. Мулкдор фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда ва тартибдагина мулкидан маҳрум этилиши мумкин¹⁸.

¹⁷ [Электрон манба] URL: <http://mustaqillik.uz/ru/events/view/83> (мурожаат вақти 01.07.2021)

¹⁸ Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, “Халқ сўзи” газетаси, 1992 йил 15 декабрь, 243 (494)-сон // [Электрон манба] URL: <https://www.lex.uz/acts/20596>;

Шуни таъкидлаш лозимки, мамлакатимизда хусусий мулкни ҳимоя қилишга оид нормалар Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинишидан олдин ҳам тартибга солинган эди.

Хусусан, 1990 йил 31 октябрда “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида” Қонун қабул қилинган бўлиб, мазкур қонун билан Ўзбекистон Республикасида мулк дахлсиз эканлиги, ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақлилиги, иқтисодийнинг самарали амал қилишига ва халқ фаровонлигининг ўсишига имконият яратувчи ҳар қандай шаклдаги мулкчилик бўлишига рухсат берилиши, мулкчиликнинг ҳамма шакллари дахлсиз бўлишига ва уларнинг ривожланиши учун тенг шароит яратилишига қонун қафолат бериши, Ўзбекистон Республикаси мулкдорга қарашли бўлган мол-мулкни сақлаш ва кўпайтириб бориш учун барча зарур шароитларни яратиб бериши мустаҳкамланган¹⁹.

Шу билан бирга 2012 йил 24 сентябрь куни “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг қафолатлари тўғрисида” Қонун қабул қилиниб, мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиниши янада қафолатланди.

Мазкур қонунга кўра, хусусий мулк ҳуқуқи шахснинг қонун ҳужжатларига мувофиқ кўлга киритган мол-мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқидир²⁰.

Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш билан боғлиқ бўлган махсус нормаларга тўхталадиган бўлсак, мазкур муносабатлар 2020 йил 1 январ кунига қадар амалда бўлган Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги 97-сонли қарори билан тасдиқланган “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик

¹⁹ “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида”ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1990 й., 31-33-сон, 371-модда // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/111466>;

²⁰ Ўзбекистон Республикаси “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг қафолатлари тўғрисида” Қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2012 й., 39-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/2055680>;

шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида”ги Низом билан тартибга солиниб келган эди. Бироқ, ваколатли органлар мансабдор шахслари томонидан ушбу Низом талаблари қўпол равишда бузилиб, инсон ҳуқуқлари поймол этилди. Мазкур ҳолат амалдаги қонун ҳужжатлари талабларини такомиллаштиришни, мулк ҳуқуқи бузилиши ҳолатларига барҳам бериш мақсадида жавобгарликни кучайтиришни тақозо этди.

Мазкур Низом ўз кучини йўқотишидан олдин, яъни Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан 2018 йил 27 июлда “Тадбиркорлик субъектларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5490-сон Фармони²¹ қабул қилинди.

Мазкур Фармон билан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузурида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғарма ташкил этилиб, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилишини мазкур жамғарма билан мажбурий тарзда келишиш тартиби жорий этилди.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 августдаги “Ўзбекистон Республикасида инвестиция муҳитини тубдан яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ–5495-сон Фармонида²² давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш қатъий тартиблари белгиланди. Фармонга мувофиқ давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш тўғрисида қарор қабул қилишга фақат ер участкаси олиб қўйилиши режалаштирилаётган манфаатдор шахслар билан очиқ муҳокама ўтказилганидан, шунингдек, фойда ва харажатлар баҳоланганидан кейин йўл қўйилиши, ер участкаларини олиб қўйишда

²¹ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 28.07.2018 й., 06/18/5490/1584-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/3839746>;

²² Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 02.08.2018 й., 06/18/5495/1611-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/3845273>;

фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига тегишли бўлган турар жой ва ишлаб чиқариш бинолари, бошқа иморатлар ва иншоотларнинг бузилишига кўчмас мулкнинг бозор қиймати ва олиб қўйиш сабабли мулкдорга етказилган зарарнинг ўрни тўлиқ қопланганидан кейин рухсат берилиши, фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига давлат органи (мансабдор шахс)нинг ноқонуний маъмурий ҳужжати қабул қилиниши оқибатида етказилган зарар давлат томонидан, биринчи навбатда, тегишли органларнинг бюджетдан ташқари маблағлари ҳисобидан қопланиши, кейинчалик айбдор шахсдан регресс тартибида ундириб олиниши белгилаб қўйилди.

Президентимизнинг “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 3 августдаги Ф-5491-сонли Фармойишида²³ давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига тегишли бўлган ер участкаларини олиб қўйиш ҳамда кўчмас мулк объектларини бузиш ишларини амалга ошириш босқичлари белгиланиб, етказилган зарарнинг ўрни бозор қиймати бўйича олдиндан ва тўлиқ қопланмагунга қадар олиб қўйилаётган ер участкасидаги уйни, бошқа иморат ва иншоотларни бузиб ташлашга йўл қўйилмаслиги, ер участкалари ноқонуний олиб қўйилганлиги ва шу муносабат билан мулкдорларга зарар етказилганлиги учун мансабдор шахсларнинг жавобгарлигини кучайтириш лозимлиги қайд этилди.

Давлатимиз раҳбарининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатларини кучайтириш, тадбиркорлик ташаббусларини қўллаб-қувватлаш борасидаги ишларни ташкил қилиш тизимини тубдан такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар, шунингдек, тадбиркорлик субъектларининг молиявий ресурслар ва ишлаб чиқариш инфратузилмасидан фойдаланиш имкониятларини кенгайтириш тўғрисида”

²³ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 05.08.2019 й., 08/19/5491/3513-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/4460113>;

2019 йил 13 августдаги ПФ–5780-сонли Фармонининг 5-бандида²⁴ 2020 йил 1 январдан бошлаб жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган, улар фойдаланадиган ва мулки бўлган ер участкаларини жамоат ва давлат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш бўйича ваколатлари тегишли халқ депутатлари Кенгашларига берилиши кўрсатилди.

Мазкур ўзгаришлар ҳақида Президентимиз Шавкат Мирзиёев Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 27 йиллигига бағишланган тантанали маросимда: “Бу ўзгариш ҳам мулк дахлсизлигини таъминлаш йўлидаги жиддий қадамлардан биридир. Бундан ташқари, ерни олиб қўйиш ва компенсация тўлашнинг янги тартиби, ер фақат мулк эгасининг розилиги билан олинишига оид қоидалар жорий қилинди. Шу билан бирга, мулк дахлсизлиги тўғрисидаги қонунларга амал қилмаган мансабдор шахсларга нисбатан, улар қандай лавозим эгаси бўлишидан қатъи назар, жавобгарлик кучайтирилди. Шунингдек, компенсация миқдори тўғрисида тарафларда келишмовчилик вужудга келса, энди бундай ҳолатлар фақат суд йўли билан ҳал этилади²⁵”, деб таъкидлади.

Юқоридаги қайд этилган қонун ости ҳужжатларининг аксарият нормалари 2020 йил 23 декабрда қабул қилинган “Мулкдорлар ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларининг кафолатлари янада кучайтирилиши муносабати билан Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги Қонунда ўз аксини топди. Жумладан, ушбу Қонун билан ер участкасини ёки унинг бир қисмини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ҳокимлар томонидан олиб қўйилишига тақиқ белгиланди.

Шу билан бирга, ўтказилган таҳлиллар шуни кўрсатадики, хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг Конституцияда кафолатланган дахлсизлигини таъминлаш борасида бир қатор норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар қабул қилинганига қарамай, айрим жойларда мазкур

²⁴ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 14.08.2019 й., 06/19/5780/3559-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/4473481>;

²⁵ [Электрон манба] URL: <https://president.uz/uz/lists/view/3119> (мурожаат вақти 01.07.2021)

норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг ижроси амалда қутилган натижаларни ҳанузгача бермаяпти.

Қайд этиш керакки, ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш, шунингдек, олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган объектларни бузиб ташлаш қўплаб давлатларда долзарб муаммо ҳисобланади ва ушбу масалаларнинг лозим даражада ҳуқуқий тартибга солинмаслиги аксарият ҳолларда аҳоли орасида норозиликларга сабаб бўлади. Жумладан, ер участкаларини олиб қўйиш ва қўчмас мулк эгаларига компенсация беришнинг янги тартиби тасдиқланишигача бўлган давр мобайнида Ўзбекистоннинг турли ҳудудларида мамлакатнинг халқаро майдондаги нуфузига салбий таъсир этган соҳага оид низоли ҳолатлар қайд этилган.

Мазкур муаммоларни бартараф этиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сон қарори билан “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган қўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”²⁶ низом тасдиқланган бўлиб, ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ва қўчмас мулк эгаларига компенсация беришнинг янги тартиби ўрнатилган. Мазкур низом 2020 йил 1 январдан кучга кириб, ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишга оид бир қатор масалаларни тартибга солди.

Бироқ, ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда жисмоний ва юридик шахсларнинг мулкӣ ҳуқуқларини кучайтириш борасида қонун даражасида ҳал этилиши лозим бўлган бир қанча масалалар сақланиб турибди, жумладан:

- ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши мумкин бўлган аниқ ҳолатларнинг тугал рўйхати белгиланмаган;

- Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоят ва Тошкент шаҳар Кенгашларининг ер участкасини давлат ва жамоат

²⁶ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 16.11.2019 й., 09/19/911/4028-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/4597630>

эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ташаббусини дастлабки тарзда кўриб чиқиш бўйича мажлисларида оммавий ахборот воситалари ва жамоатчилик вакиллари иштироки кўзда тутилмаган;

- ҳуқуқ эгалари билан очик муҳокамани ўтказиш тартиб-таомиллари аниқ белгиланмаган;

- олиб қўйилган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисида қарор Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши Раиси, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимлари томонидан қабул қилиниши белгиланган;

- жамоат эҳтиёжлари учун компенсация эвазига олиб қўйиладиган ер участкаларидан мақсадсиз фойдаланиш оқибатлари ва етказилган барча зарарларни қоплаш механизми белгиланмаган ва ҳоказо.

Бундан ташқари, таъкидлаш лозимки, ер участкаси ёки унинг бир қисми жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилишининг аниқ тартиб-таомиллари яхлит қонун билан тартибга солиниши ҳамда ушбу қонунда барча қонун қоидаларнинг батафсил ёритилиши қонунчилигимизда мавжуд бўлган бўшлиқларни бартараф этиш ҳамда ушбу муносабатларни тартибга солувчи турли норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тизимлаштириш имконини беради.

II. БОБ. ЕР УЧАСТКАЛАРИ ОЛИБ ҚЎЙИЛИШИДА МУЛҚДОРЛАРНИНГ ҲУҚУҚЛАРИНИ ҲИМОЯ ЭТИШ ТАРТИБ-ТАОМИЛЛАРИ

2.1. Ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишда прокуратура органларининг роли

Бугунги кунда ер билан боғлиқ ислохотлар давлат сиёсатининг муҳим йўналишларидан бири ҳисобланади. Бунда айниқса ер участкаларини фуқаролик муомаласига тортиш, мулкдорларнинг ер билан боғлиқ ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, шаҳарларнинг бош қурилиш режаларини тасдиқлашда аҳолининг иштирокини таъминлаш, шу йўл билан ер участкаларининг ноқонуний олиб қўйилишининг олдини олиш кабиларга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши ва бунинг натижасида келтирилган зарарни қоплаш масалалари бир тарафдан маъмурий-ҳуқуқий, бошқа тарафдан эса фуқаровий-ҳуқуқий усуллар ёрдамида ҳал қилинади.

Сўнги йилларда Ўзбекистон Республикасининг шаҳарсозлик соҳасидаги қонун ҳужжатларининг такомиллаштирилиши натижасида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши шаҳарсозлик ҳуқуқининг ҳам ўрганиш объектига айланди. Соҳадаги ҳуқуқий муносабатлар ўтган йилларда мамлакатимизда инвестиция оқимининг кўпайганлиги муносабати билан фуқаролик-ҳуқуқий нуқтаи назаридан кенг миқёсда таҳлил қилинади. Аммо, шуни алоҳида таъкидлаш жоизки, давлатнинг ер участкаларини ажратиш, қайта ажратиш функциясидан келиб чиқадиган ваколатлари доирасида фуқаролар ва юридик шахслардан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши, қайта сотиб олиниши Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси ва соҳага оид бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Барчамизга маълумки Ўзбекистон Республикаси Конституциясига кўра, давлат халқ иродасини ифода этиб, унинг манфаатларига хизмат қилади, давлат органлари ва мансабдор шахслар жамият ва фуқаролар олдида масъулдирлар, давлат ўз фаолиятини инсон ва жамият фаровонлигини кўзлаб, ижтимоий адолат ва қонунийлик принциплари асосида амалга оширади, давлат фуқароларнинг Конституция ва қонунларда мустақамланган ҳуқуқлари ва эркинликларини таъминлайди ҳамда ҳар бир шахс бевосита ўзи ва бошқалар билан биргаликда ваколатли давлат органларига, муассасаларига ёки халқ вакилларига ариза, таклиф ва шикоятлар билан мурожаат қилиш ҳуқуқига эгадир.²⁷

Шу нуқтаи назардан Конституциямизда келтирилган хусусий мулкнинг дахлсизлиги, иқтисодий фаолият ва тадбиркорлик эркинлигини таъминлаш, тажовузлардан ҳимоя қилиш, хусусий мулкни сақлаш ва янада кўпайтириш учун барча зарур шарт-шароитларни яратишга оид нормаларини сўзсиз ижро этиш ва уларга қатъий риоя қилиш бўйича мансабдор шахсларнинг, жумладан маҳаллий давлат ҳокимияти органлари шахсан жавобгар эканлигини таъкидлаш жоиздир.

Амалдаги қонунларимиз чин инсонийлик ва соф виждоний туйғуларни улуғлайди. Бироқ ҳар бир инсоннинг табиати, хулқ атвори турли хил. Қонун ҳамма учун бир хил ҳамда унга сўзсиз риоя этилиши лозим бўлса-да, унга бўлган қараш ва муносабатларнинг ҳар хил эканлиги низоли ҳолатлар рўй беришига сабаб бўлади.

Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқини ҳимоя қилувчи органлар жумласига прокуратура, адлия, Олий Мажлиснинг инсон ҳуқуқлари бўйича вакили (Омбудсман), Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Тадбиркорлик субъектларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш бўйича вакил (Бизнес-Омбудсман)ни мисол сифатида келтириш мумкин.

²⁷ Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, 2, 14, 35, 43-моддалар, “Халқ сўзи” газетаси, 1992 йил 15 декабрь, 243 (494)-сон // [Электрон манба] URL: <https://www.lex.uz/acts/20596>;

Бирок, алоҳида таъкидлаб ўтишимиз керакки Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сон қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 66-бандида, ер участкалари олиб қўйилиши, кўчмас мулк объектларини бузиб ташлаш, фуқароларни кўчириш, шунингдек, компенсациялар беришда қонун талаблари ижросини назорат қилиш прокуратура органлари томонидан амалга оширилиши қатъий белгилаб берилди.

Ҳозирги кунда тадқиқот олиб борилаётган соҳада назорат Бош прокуратуранинг Иқтисодий қонунчилик ижроси устидан назорат бошқармаси ҳамда ҳудудлардаги қуйи турувчи прокурорлар томонидан олиб борилмоқда.

Узоқ йиллар мобайнида маҳаллий ҳокимлик ва мутасадди идоралар томонидан аҳоли пунктлари бош режаларини бажариш ёки юқори турувчи ижро ҳокимияти органларидан берилган бошқа топшириқни важ қилиб кўрсатган ҳолда, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги 97-сон қарори билан тасдиқланган “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида”ги Низом²⁸ талабларига риоя этилмасдан, ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан бузилаётган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотлар учун фуқароларга ва юридик шахсларга бузилаётган кўчмас мулкнинг бозор қиймати ҳамда олиб қўйиш сабабли мулкдорга етказилган зарар тўлиқ қопланганидан кейин рухсат берилиши талаби қўпол равишда бузиб келинганлиги ҳеч кимга сир эмас.

Бундай хатти-ҳаракатлар оқибатида, жисмоний ва юридик шахсларнинг ер ва хусусий мулкига бўлган ҳуқуқлари поймол этилиб, шу ерларда

²⁸ Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 22-сон, 193-модда, 01.01.2020 йил ўз кучини йўқотган // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/1004816>;

жойлашган кўчмас мулкларининг дахлсизлигига путур етказилди, халқнинг давлат органларига нисбатан ишончи пасайди.

Ҳозирги кунларда ҳам эски йилларда тўланмаган компенсация маблағларини тўлашда баъзи вилоят ҳокимлари бу пулни биринчи навбатда ҳокимлик эҳтиёжлари учун сарфлаётгани кузатилмоқда. Оқибатда бугунги кунда мулк ҳуқуқи бузилган жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарлар узоқ муддат давомида қопланмасдан, суд қарорлари ижро этилмасдан қолиб, мулк эгалари ҳокимлик, компенсация тўловларини тўлаган марказлаштирилган жамғарма, суд ва мажбурий ижро идоралари ўртасида сарсон бўлиш каби ҳолатлар учрамоқда.

Хусусан, Адлия вазирлиги маълумотларига кўра, Тошкент шаҳри, Тошкент, Фарғона, Қашқадарё ва Наманган вилоятларида бузилган турар ва нотурар бино-иншоотлар учун компенсация тўлаш бўйича 300 млрд. сўмга яқин қарздорлик мавжуд²⁹.

Бу борада қонун бузилиши ҳолатлари асосан, маҳаллий ҳокимликлар томонидан мулкдорларга ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилаётганлигини рўқач қилиб, етказилган зарар тўлиқ қопланмаган ҳолда ва қурилиш объектининг қийматига аниқлик киритилмаган (баҳоланмаган) ҳолда бузиб юбориш кўринишида содир этилади.

Амалиётда муайян тадбиркорга унга тегишли бино-иншоот ёки бошқа объектни бузиб олиш тўғрисида маҳаллий ҳокимлик томонидан огоҳлантириш хати берилади, аммо мулкдорга етказилиши мумкин бўлган зарар бюджетда маблағ етарли эмаслиги важ қилинади ва тўлиқ қопланмай туриб, бузишни бошлаш талаб қилинади ёки ҳокимликлар томонидан бузиш ишлари бошлаб юборилади. Бундай ҳолатларда ўз ҳуқуқлари бузилган деб ҳисоблаган жисмоний ва юридик шахслар қонунбузарлик орқасидан юзага келиши мумкин салбий оқибатларни олдини олишни сўраб, прокурорга мурожаат этганида, прокурор таъсир чоралари қайд этилган қонунбузарликларни содир этилишининг дастлабки босқичида, келиб чиқувчи

²⁹ [Электрон манба] URL: <https://www.minjust.uz/uz/press-center/news/98057/> (мурожаат вақти: 01.07.2021).

салбий оқибатларни самарали бартараф этиш имконига эга эмаслиги тобора аён бўлиб бормоқда.

Чунончи, прокурор назорати ҳужжатларидан бўлган протест қонунга зид бўлган ҳужжатга нисбатан (шу ўринда қонунбузарликлар ноқонуний ҳаракат ёки ҳаракатсиз шаклида ҳам содир этилишини унутмаслик лозим) муносабат билдириш билан боғлиқ бўлса, тақдимнома қонун бузилиши, унинг келиб чиқиш сабаблари ва бунга имконият яратиб бераётган шарт-шароитларни бартараф этиш тўғрисида киритилади. Бироқ, бунда ҳам иккита жиҳатни эътиборга олиш лозим: биринчидан, битта қонунбузарлик ҳолати бўйича тақдимнома киритиш аксарият ҳолларда жуда мушкул, иккинчидан, тақдимнома дарҳол кўриб чиқилса ҳам прокурор назорати амалиётида у бўйича кўрилган чора-тадбирлар тўғрисида прокурорга бир ойлик муддат ичида ёзма равишда маълум қилинади. Кўрилган чора-тадбирлар ҳамма вақт ҳам қонун бузилиши ҳолатини бартараф этиш учун етарли бўлмайди. Ўз-ўзидан равшанки, бундай пайтда юқоридаги қонун бузилиши ҳолати содир этилиб, ундан келиб чиқувчи салбий оқибатлар юзага келиб бўлади. Огоҳлантирув прокурор назорати ҳужжати профилактик аҳамиятга эга бўлган ҳужжат бўлиб, у кўпроқ фуқароларнинг қонун билан кўриқланадиган манфаатларига, ҳуқуқ ва эркинликларига, жамият ҳамда давлат манфаатларига зарар етказиши мумкин бўлган ғайриқонуний хатти-ҳаракатлар тайёрланаётганлиги хусусида ишончли маълумотлар мавжуд бўлганда ҳуқуқбузарликнинг олдини олиш мақсадида қўлланилади. Шу ўринда, айрим ҳуқуқшунос олимларнинг сўнгги йиллардаги реал воқелик огоҳлантирувдек таъсир чоранинг долзарблигини пасайтирганлиги ҳақидаги фикри эътиборга молик³⁰ бўлиб, бу ўринда мазкур назорат ҳужжати, бизнингча ҳам, етарлича самара бермайди.

Бошқа прокурор назорати ҳужжатлари тўғрисида ҳам шу каби фикрларни айтиш мумкин. Хусусан, судга бузилган ҳуқуқларни тиклашни

³⁰ Бут Н.Д. Теоретические, правовые и организационные основы прокурорского надзора за исполнением законов о свободе экономической деятельности в Российской Федерации: Автореф. дисс. ... док. юрид. наук. – М.: Академия Генеральной прокуратуры Российской Федерации, 2011. – С. 47.

сўраб, даъво ариза билан мурожаат этиш, даъвони судда кўриб чиқиб то муайян қарор қабул қилиш жараёни ҳам маълум муддат талаб этиши, табиий. Қарор қабул қилинганга қадар қонун бузилиши ҳолати давом этиб, салбий оқибат жиддийлашиб боришини ҳам эътибордан чиқармаслик лозим.

А.Б.Комиловнинг таъкидлашича прокурор назорати амалиётида прокуратура органлари томонидан жисмоний ёки юридик шахсларнинг юқоридаги мазмундаги шикоятларини кўриб чиқиш натижасига кўра, аксарият ҳолатларда муаллифларга ҳуқуқий тушунтириш бериш билан чекланилаётганлигининг сабаби ҳам шунда. Бу эса прокуратура органларига нисбатан ишончсизлик, қонун бузилишига йўл қўйган шахсларда қонун талабларига беписанд муносабатда бўлиш кайфиятини шакллантиради.³¹

Албатта ушбу фикрга қўшилмасак бўлмайди, зеро мурожаатни кўриб чиқиш натижалари бўйича қонун бузилишига йўл қўйган шахсларга нисбатан таъсирчан чоралар кўрилмас экан, қонун устуворлигини таъминлаш ва қонунийликни мустаҳкамлашда ижобий натижаларга эришиб бўлмайди. Таъсирчан чоралар деганда нафақат айбдор шахсларни жазолаш, балки уларни қонунга ҳурмат, унга итоат қилиш руҳида тарбиялашни тушунмоқ даркордир.

Шу ўринда таъкидлаш лозимки, гарчи Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги 97-сонли қарори билан тасдиқланган низом Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”³²ги 911-сон қарори билан ўз кучини йўқотиб, мулкдорларга тегишли ерни олиб қўйиш, шу муносабат билан унга етказилган зарарни ҳисоблаш ва тўлаш борасида мулк ҳуқуқи кафолатини таъминлашга қаратилган янги қоидалар белгиланганига қарамай, мазкур ҳужжат ҳали ҳамон мукамал эмасдир.

³¹ “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларга етказилган зарарни ундиришга оид суд амалиётидаги муаммолар” мавзусидаги халқаро конференция материаллари тўплами / Е.В.Коленко умумий таҳрири остида. - Тошкент. 2021. 129-бет.

³² Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 16.11.2019 й., 09/19/911/4028-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/4597630>;

А.Б.Комилов томонидан билдирилган фикрга кўра, буни:

биринчидан, ерга оид муносабатларни (ер танлаш, ажратиш ва ҳ.к.) тартибга солишда маҳаллий ижро ҳокимияти органлари раҳбарларининг ҳаддан ташқари кенг ваколатларга эга эканлиги;

иккинчидан, ҳокимларнинг айна пайтда ҳам ижро ҳокимияти, ҳам ҳокимиятнинг вакиллик органларига бошчилик қилиши оқибатида, вилоятлар, туманлар ва шаҳарларда халқ депутатлари Кенгашларининг ҳокимлар қабул қиладиган қарорларга нисбатан у ёки бу даражада таъсир кўрсатиш имконияти эга эмаслиги;

учинчидан, адлия органларнинг ижро этувчи ҳокимият таркибига киришлиги, бугунги кунда ҳудудий адлия органлари бошлиқларининг бошқа идора ва ташкилотлар раҳбарлари каби ҳокимлар билан келишиб ишлашга мажбур бўлаётганлиги ушбу органлар томонидан ҳокимлар қарорларини ҳуқуқий экспертизадан ҳолис ўтказилишига салбий таъсир кўрсатиши;

тўртинчидан, суд қарорларининг айрим маҳаллий ижро ҳокимияти органлари томонидан ижро этилмаётганлиги ёки пайсалга солиш ҳолатлари ҳам мавжудлиги ва бошқалар билан асослаш мумкин.³³

Ушбу фикрларга қўшилган ҳолда шуни таъкидлаб ўтмоқчимизки, Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенати Кенгашининг 2010 йил 30 декабрдаги № 154-II қарори билан тасдиқланган “Халқ депутатлари вилоят, туман, шаҳар Кенгашининг намунавий Регламенти”га³⁴ кўра, халқ депутатлари Кенгаши ишини ҳоким - халқ депутатлари Кенгашининг раҳбари ташкил этади ва унга раҳбарлик қилади, ушбу ҳолат ҳам ҳокимнинг Кенгаш томонидан қабул қилинадиган қарорларга маълум бир таъсир кўрсатишини истисно этмайди.

Шу боис, фикримизча мазкур соҳада мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишни кучайтириш, юзага келиши мумкин бўлган низоларни самарали

³³ “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларга етказилган зарарни ундиришга оид суд амалиётидаги муаммолар” мавзусидаги халқаро конференция материаллари тўплами / Е.В.Коленко умумий таҳрири остида. - Тошкент. 2021. 130-131-бетлар.

³⁴ Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталарининг Ахборотномаси, 2010 й., 12-сон, 550-модда // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/1745442?query=регламент>

равишда олдини олиш мақсадида олиб қўйилиши режалаштирилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорлари билан очик муҳокамада прокуратура органлари вакили иштирокини таъминлаш, олиб борилаётган барча жараён тўғрисида прокуратура органларини хабардор этиш тартибини қонун билан мустаҳкамлаш лозим. Мазкур ҳолат юзага келиши мумкин бўлган ҳуқуқбузарликлар содир этилишини барвақт олдини олишга, маълум бир тазйиққа дучор бўлган халқ вакилларининг жойида прокуратура ходимиغا мурожаат қилишига имкон яратади.

Жорий йилнинг 14 январь куни Президентимиз томонидан имзоланган “Ер участкаларини ноқонуний олиб қўйганлик учун жавобгарлик кучайтирилганлиги муносабати билан Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги қонун³⁵ соҳада юзага келаётган муаммоларни бартараф этишга, ваколатли мансабдор шахсларнинг масъулиятини оширишга қаратилгани билан катта аҳамиятга эгадир.

Унга биноан, Жиноят кодекси, Жиноят-процессуал кодекси, шунингдек, Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексига ўзгартиш ва қўшимчалар киритилди. Жумладан, Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекс 200²-модда билан тўлдирилиб, унда ер участкасини ноқонуний олиб қўйиш учун маъмурий жавобгарлик белгиланди.

Аниқроқ айтадиган бўлсак, эндиликда мазкур кодексга киритилган қўшимчаларга кўра, ерни ноқонуний олиб қўйиш мансабдор шахсларга нисбатан базавий ҳисоблаш миқдорининг 100 бараваридан 150 бараваригача миқдорда жарима солишга сабаб бўлади.

Агар мазкур ҳуқуқбузарлик мулкдорга етказилган зарарнинг ўрни олдиндан ва тўлиқ қопланмаган ҳолда биноларнинг бузиб ташланишига олиб келса, мансабдор шахсларга базавий ҳисоблаш миқдорининг 150 бараваридан 200 бараваригача миқдорда жарима солиниши мумкин.

³⁵ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 15.01.2021 й., 03/21/667/0035-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/5221450>

Яна бир муҳим жиҳат, Жиноят кодекси “Ер участкаларини олиб қўйиш” учун жиноий жавобгарликни назарда тутувчи тўртта қисмдан иборат янги 229⁵-модда билан тўлдирилди. Бундан буён агар айбдор ер участкасини ноқонуний олиб қўйганлиги учун маъмурий жазо қўлланилганидан кейин, ушбу ҳаракатни яна такроран содир этса, у мулкдорга зарар етказмаган тақдирда ҳам жиноий жавобгарликка тортилади.

Жиноят кодексига мувофиқ, маъмурий жазо қўлланилганидан кейин такроран ерларни ноқонуний олиб қўйган мансабдор шахсларга базавий ҳисоблаш миқдорининг 200 бараваридан 250 бараваригача миқдорда жарима, 300 соатдан 360 соатгача мажбурий жамоат ишлари ёки 2 йилгача ахлоқ тузатиш ишлари каби жазолар қўлланилади.

Мазкур жиноят мулкдорга етказилган зарарнинг ўрни олдиндан ва тўлиқ қопланмаган ҳолда биноларнинг бузиб ташланишига олиб келса ёки анча миқдорда зарар етказган ҳолда содир этилса, айбдор шахс 3 йилгача, кўп миқдорда зарар келтирса, 3 йилдан 5 йилгача озодликдан маҳрум қилиниши мумкин.

Булардан ташқари, мазкур қонунга асосан ерни ноқонуний олиб қўйиш мулкдорга жуда кўп миқдорда зарар етказса ёки кўпчилик учун хавфли бўлган усулда содир этилса, айбдор шахс муайян ҳуқуқдан маҳрум этиб, 5 йилдан 8 йилгача озодликдан маҳрум қилиш билан жазоланади.

Жиноят-процессуал кодексига киритилган қўшимчаларга кўра эса ер участкасини ноқонуний олиб қўйиш билан боғлиқ жиноят бўйича дастлабки тергов прокуратура органлари томонидан олиб борилиши белгиланди.

Фикримизча Жиноят кодексининг 229⁵-моддаси 1-қисмига муайян ҳуқуқдан маҳрум қилиш тарзидаги жазони қўйиш, ваколатли органлар ходимлари зиммасига қўшимча масъулият юклаши, ўз ваколатлари суиистеъмол қилишини олдини олишга хизмат қилган бўлар эди.

Н.Азизов ўз илмий мақолаларида баён этганларидек, прокуратура органлари ер участкаларини олиб қўйиш, бино ва иншоотларни бузиш, фуқароларни кўчириш ҳамда мулкдорларга етказилган зарарларни қоплашда

қонунларнинг ижро этилиши, бу борада қонунга зид қарорлар қабул қилиниши ва хатти-ҳаракатлар содир этилишининг олдини олиш, етказилган зарарларни айбдор шахслардан ундириш масалалари бўйича самарали прокурор назоратини амалга ошириши лозим.

Прокуратура органлари ходимлари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги ишларнинг қўрилишида ер участкалари олиб қўйилишининг қонунийлигига, олиб қўйилган ер участкаларидаги уйлар (квартиралар), иморат ва иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар баҳоловчи ташкилотлар томонидан тегишли тартибда баҳоланганлигига, етказилган зарарларни қонунчиликда белгиланган тартибда тўлаб берилганлигига эътибор қаратишлари лозим.

Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилишига оид қонунчилик ижроси устидан прокурор назоратини ташкил этишда қуйидагиларга эътибор қаратиш мақсадга мувофиқдир:

- жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйилиши ва компенсация бериш масалалари бўйича мурожаатларининг тўлиқ ва атрофлича қўриб чиқилишига;

- давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек, ҳудудларни комплекс ривожлантириш, шу жумладан, муайян ҳудуднинг архитектура қиёфасини ўзгартириш ва яхшилашга қаратилган давлат дастурлари ҳамда инвестиция ва ижтимоий-иқтисодий аҳамиятга эга бўлган лойиҳаларни (кейинги ўринларда инвестиция лойиҳалари деб аталади) амалга ошириш доирасида ер участкаси ёки унинг бир қисмини олиб қўйиш ер эгасининг розилиги билан ёки ердан фойдаланувчи ва ижарачи билан келишган ҳолда Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари Кенгашлари, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президенти ва Вазирлар Маҳкамасининг қарорларига биноан амалга оширилишига;

- Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимликларининг олиб қўйилаётган ер

участкасида жойлашган кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарори адлия органларининг ижобий хулосаси мавжуд бўлгандагина қабул қилинишига;

- ер участкасини олиб қўйиш ташаббускори ҳамда олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектининг мулкдори ўртасида тузиладиган ерни олиб қўйиш муносабати билан компенсация бериш тўғрисидаги келишув мажбурий тарзда нотариал тасдиқланишига;

- кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарорни қабул қилишга олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объекти мулкдорига келишувда, низо мавжуд бўлган ҳолларда эса суд қарорида, белгиланган компенсация тўлиқ тақдим этилгандан сўнг йўл қўйилишига;

- Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва ҳокимликларнинг ер участкаларини ажратиб бериш тўғрисида аввал қабул қилинган қарорини бекор қилиш ёки унга ўзгартириш киритиш, шу жумладан, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, ҳокимликлар ёки бошқа давлат органи томонидан маъмурий тартиб-таомилларга риоя этилмаганлиги сабабли бекор қилиш ёки унга ўзгартириш киритиш йўли билан ер участкаларини олиб қўйиш тақиқланишига;

- давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш - ушбу турда ер участкасини олиб қўйишга фақат қуйидаги мақсадларда йўл қўйилишига:

мудофаа ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар эҳтиёжлари, эркин иқтисодий зоналарни ташкил қилиш ва уларнинг фаолият юритиши учун ерларни бериш;

халқаро шартномалардан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;

фойдали қазилмалар конларини аниқлаш ва қазиб чиқариш;

автомобиль йўллари ва темир йўллар, аэропортлар, аэродромлар, аэронавигация объектлари ва авиатехника марказлари, темир йўл транспорти объектлари, кўприклар, метрополитенлар, туннеллар, энергетика тизими объектлари ва электр узатиш тармоқлари, алоқа тармоқлари, космик фаолият

объектлари, магистрал қувурлар, муҳандислик-коммуникация тармоқларини қуриш (реконструкция қилиш);

аҳоли пунктлари бош режаларини Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджети маблағлари ҳисобига объектлар қуриш қисмида ижро этиш, шунингдек, қонунлар ва Ўзбекистон Республикаси Президенти қарорларида тўғридан-тўғри назарда тутилган бошқа ҳоллар;

- ер участкаси олиб қўйилиши ташаббускори - ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилган тақдирда - Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари, ер участкалари инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйилган тақдирда – инвестор эканлигига;

- инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун ер участкаси олиб қўйилиши ҳақидаги қарорни қабул қилишга фақат Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳамда Вазирлар Маҳкамаси қарорларига асосан йўл қўйилишига;

- кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарор Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши Раиси, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимлари томонидан Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси ёки тегишли халқ депутатлари Кенгашларининг ер участкаси олиб қўйилиши тўғрисидаги қарори асосида ташаббускор ҳамда мулкдор ўртасида Келишув тузилганидан ҳамда Келишувда назарда тутилган компенсация берилганидан сўнг қабул қилинганлигига, қурилаётган кўчмас мулкни компенсация сифатида бериш ҳоллари бундан мустасно;

- давлат ва жамоат эҳтиёжлари ҳамда инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун ер участкалари олиб қўйилишида Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари томонидан биринчи навбатда эскирган ва авария ҳолатидаги уй-жой фонди объектлари, шу жумладан, фойдаланилмаётган объектлар (маданий мерос тоифасига кирадиган объектлардан ташқари) билан

банд бўлган ер участкаларидан, шунингдек, ижтимоий-иқтисодий объектлар қурилишига эҳтиёжи бор бўлган жойлардан танлаб олинганлигига;

- ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари ҳамда инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйиш ва компенсация бериш қарор билан тасдиқланган Низомда кўрсатилган схемалар бўйича амалга оширилганлигига;

- кўчмас мулк объектлари бузиб ташланиши муносабати билан мулкдорларга компенсация беришнинг умумий тартибига риоя этилганлигига (компенсация турлари, компенсацияларнинг берилиш шакллари ва усулларига, муддатларига ва бошқа тартибга риоя этилиши қонунийлигига).³⁶

Амалдаги қонун талабларига кўра³⁷, мулкдорлар томонидан ҳудудни ривожлантириш ва архитектура қиёфасини яхшилашга қаратилган инвестиция лойиҳаларини амалга оширишдан бош тортилган тақдирда ташаббускор томонидан Келишмовчиликлар баённомаси тузилади ва мулкдор билан биргаликда имзоланади. Келишмовчиликлар баённомасини имзолашдан бош тортилган тақдирда, бош тортиш сабаблари кўрсатилган ҳолда далолатнома тузилади.

Келишмовчиликлар баённомаси (далолатнома) имзоланганидан сўнг Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари мажбурият юклаш ҳақида судга ариза билан мурожаат қилишга ҳақли.

Олиб қўйилиши режалаштирилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларнинг 75 фоизидан ёзма розилиги олинганда (Келишув тузилганда), бироқ қолган мулкдорларнинг розилигини олиш имкони бўлмаганда (Келишувга эришилмаганда) ташаббускор уларнинг кўчмас мулк объектларини мажбурий сотиб олиш тўғрисидаги даъво билан

³⁶ “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларга етказилган зарарни ундиришга оид суд амалиётидаги муаммолар” мавзусидаги халқаро конференция материаллари тўплами / Е.В.Коленко умумий таҳрири остида. - Тошкент. 2021. 134-137-бетлар.

³⁷ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 16.11.2019 й., 09/19/911/4028-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/4597630>;

судга мурожаат қилишга ҳақли. Бунда, розилик бермаган (Келишувга эришилмаган) мулкдорларга бериладиган компенсация миқдори, турлари ва муддати суд тартибида белгиланади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарори ҳамда мазкур қарор билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 5-бобида мулкдолар билан очик муҳокама ўтказиш тартиби белгиланган. Фикримизча, қонун ҳужжатларида очик муҳокамани ўтказиш тартибини аниқлаштириш ҳамда юқорида қайд этилган талабга (75 фоиз розилик) мувофиқ, очик муҳокамада ҳуқуқ эгаларининг тўртдан уч қисми, яъни 75 фоизи қатнашганда очик муҳокама ўтказилган деб топилиши, акс ҳолда такроран ўтказилиши, муҳокамада қатнашмаган ҳуқуқ эгаларининг қатнашмалиги оқибатларини батафсил ёритиш лозим.

Шу ўринда таъкидлаш жоизки, қонун ҳужжатлари нормаларини аниқ ва бир хилда талқин этилишини таъминлаш мақсадида “Прокуратура тўғрисида”ги Қонун³⁸ 26-моддаси ҳамда Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодекси³⁹нинг 50-моддасида келтирилган прокурор ваколатларига аниқлик киритиш лозим.

Хусусан, “Прокуратура тўғрисида”ги Қонуннинг 26-моддасига кўра, фуқаронинг суд тартибида ҳимоя қилинадиган ҳуқуқ ва эркинликлари бузилса, лекин фуқаро соғлиғига, ёши ёки бошқа сабабларга кўра судда ўз ҳуқуқ ва эркинликларини шахсан ҳимоя қилиш имкониятига эга бўлмаса, даъвони прокурор тақдим этади ва судда қувватлайди.

Фуқаролик процессуал Кодекснинг 50-моддасида, агар фуқаро соғлиғининг ҳолати, ёши ёки бошқа сабабларга кўра судда ўз ҳуқуқлари, эркинликлари ва қонуний манфаатларини шахсан ҳимоя қилиш имкониятига

³⁸ Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2001 й., 9-10-сон, 168-модда; 2003 й., 5-сон, 67-модда // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/106197>;

³⁹ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 23.01.2018 й., 02/18/ФПК/0612-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/3517337>;

эга бўлмаса, прокурор фуқаронинг бузилган ҳуқуқлари, эркинликлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш учун ариза билан судга мурожаат этиш ҳуқуқига эгаллиги белгиланган.

Мазкур моддаларда бошқа сабаблар деган жумланинг келтирилиши, амалиётда ҳуқуқни турли хил қўллашга, ноаниқликларга олиб келмоқда. Шу ўринда бошқа сабаблар иборасини аниқ ҳолатларни келтирган ҳолда қонун нормаларига киритиш мақсадга мувофиқдир.

Шу билан бирга, соҳадаги қонунбузилишлар натижасида фуқароларга маънавий зарар етказилиши эҳтимолдан холи эмас албатта, соҳада назоратни олиб бориб, прокуратура органлар фуқароларнинг манфаатларида даъво ариза киритиш ваколатидан кенг фойдаланиши лозим.

Мулк ва ерлар олиб қўйилганда, қайта сотиб олинганда ёки вақтинча эгаллаб турилганда мулк эгаларига, ердан фойдаланувчиларига, ер участкалари ижарачиларига ва мулкдорларига етказилган зарарнинг ўрни (шу жумладан бой берилган фойда) тўла ҳажмда қопланиши керак.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 28.04.2000 йилдаги “Маънавий зарарни қоплаш ҳақидаги қонунларни қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида”ги 7-сонли қарорига асосан фуқароларнинг мулкӣ ҳуқуқлари (уй-жой дахлсизлиги, мулк ҳуқуқи ва бошқалар) бузилиши оқибатида уларга маънавий зиён етказилиши мумкинлиги назарда тутилган.⁴⁰

Ер билан боғлиқ муносабатларда фуқароларга маънавий зиён етказилиши ҳолати асосан уларга тегишли бўлган ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши натижасида юз беради. Бунга мисол тариқасида 2019 йилнинг июль-август ойларида Фарғона, Хоразм ва Қашқадарё вилоятларида фуқароларнинг ер участкалари ноқонуний олиб қўйилиб, уларга лозим даражада компенсация берилмагани ҳолатини айтишимиз мумкин. Бу борада юртбошимиз ҳам ўз фикрларини билдириб, ушбу вилоят ҳокимларини олиб борган иши қонунга хилофлигини билдирганлар. Ушбу ҳудудларда истиқомат қилувчи фуқароларга тегишли

⁴⁰ [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/1449509>

бўлган ер участкалари қонунга хилоф олиб қўйилиши натижасида фуқаролар бузилган уйларда яшаганлари, қайғургани, изтироб чеккани, ижтимоий ҳаётдаги фаолиятини давом эттира олмаётгани каби маънавий азобларни ўз бошларидан кечирганлари оммавий ахборот воситаларида кўрсатиб берилди. Ҳозирги кунга келиб ушбу фуқароларга етказилган моддий зарарлар қопланди, лекин уларниг изтироб чекишлари билан боғлиқ маънавий (руҳий) азоблари ҳам қопланиши керак эди.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 1021-моддасида⁴¹ маънавий зарар уни етказувчининг айби бўлган тақдирда, зарар етказувчи томонидан қопланади. Кодекснинг 990-моддаси талабига кўра давлат органларининг, фуқаролар ўзини ўзи бошқариш органларининг қонунга хилоф қарорлари натижасида фуқарога ёки юридик шахсга етказилган зарар, улар мансабдор шахсларининг айбидан қатъи назар, суднинг қарори асосида қопланиши лозим. Давлат органлари, фуқаролар ўзини ўзи бошқариш органлари мансабдор шахсларининг қонунга хилоф ҳаракатлари (ҳаракатсизлиги) натижасида фуқарога ёки юридик шахсга етказилган зарар суднинг қарори асосида қопланиши лозим.

Фуқароларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларининг бузилиши оқибатида етказилган маънавий зиён, айбдор (давлат органлари ёки фуқаролар) томонидан қопланиши лозим. Бундай ҳолатда ҳуқуқи бузилган фуқаро ўзига етказилган маънавий зиённи қоплашни сўраб судга мурожаат қилиши лозим бўлади. Аризачи судга мурожаат қилган аризасига етказилган маънавий зиённи асословчи ҳужжатларни илова қилиши лозим бўлади.

Юқоридагилардан келиб чиқиб профессор И.И.Насриев ўз илмий мақоласида амалдаги айрим қонунларни такомиллаштириш ва компенсация маблағларини ўз вақтида тўлаш механизмини ривожлантиришга қаратилган баъзи фикрларни билдирган.

⁴¹ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (иккинчи қисм). Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1996 й., 11-12-сон, 1-модда // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/180552>;

Биринчидан, Ўзбекистон Республикаси Ер Кодексининг 36-моддаси ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни бекор қилиш асосларини назарда тутди. Мазкур модданинг 1- қисми 12-банди фермер, деҳқон хўжаликлари ва томарқа ер эгалари Ўзбекистон фермер ва деҳқон хўжаликлари ва томарқа ер эгалари Кенгашига аъзолиги тугатилганда туман кенгашлари Раёсатининг қарорига мувофиқ фермер, деҳқон хўжаликлари ва томарқа ер эгаларининг ер участкасига нисбатан ҳуқуқи бекор бўлишини назарда тутди. Албатта бу асосда ер участкаларини олиб қўйилиши амалдаги қонунларимизга зид эмасга ўхшайди. Чунки Ўзбекистон Республикасининг “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонуннинг 25-моддасида “Фермер хўжаликларининг Ўзбекистон фермер, деҳқон хўжаликлари ва томарқа ер эгалари кенгашига аъзолиги мажбурийлиги” назарда тутилган. Гап шундаки, аслида Фермерлар кенгаши нодавлат ноижорат ташкилоти ҳисобланиши боис бундай ташкилотга Қонун билан мажбуран аъзо қилиш мумкин эмас. Қолаверса, Ўзбекистон Конституциясида назарда тутилган нодавлат ноижорат ташкилотлар, уюшмалар, жамоат бирлашмаларига ихтиёрийликка асосланган аъзолик ҳуқуқини мажбуриятга айлантириб бўлмайди. Афсуски, қонун жамоат ташкилоти ҳисобланган ушбу Кенгашни давлат органи вазифасини бажарувчи ташкилотга айлантириб қўйган. Хулоса шуки, давлат ёки жамоат эҳтиёжи эмас балки бир жамоат ташкилотига аъзо бўлмаслик тадбиркорлик субъектидан ер участкасини олиб қўйилишига олиб келмоқда.

Иккинчидан, Ер Кодексининг 36-модданинг 1-қисми 12-бандига мувофиқ Ўзбекистон фермер, деҳқон хўжаликлари ва томарқа ер эгалари Кенгашига аъзолик тугатилганда ер участкасига нисбатан ҳуқуқ туман кенгашлари Раёсатининг қарорига мувофиқ бекор бўлиши назарда тутилган бўлса, айнан шу масалага оид Ер Кодексининг 36-моддаси 2-қисмида ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини ушбу модда 1-қисми 12-бандида кўрсатилган ҳолда тугатиш тегишли туман фермер, деҳқон хўжалиги ва томарқа ер эгаларининг таклифига кўра, ҳуқуқлар тугатилишининг асосли эканлигини

тасдиқловчи ҳужжатлар асосида туман ҳокимларининг қарорлари билан амалга оширилиши назарда тутилган. Бир нарса тушунарсиз, у ҳам бўлса 36-модданинг 1-қисми 12-бандга асосан ер участкасига бўлган ҳуқуқ туман кенгашлари Раёсатининг қарорига мувофиқ тугатиладими ёки 36-модданинг 2-қисмига биноан туман ҳокимнинг қарори билан амалга тугатиладими? Бунга қонун аниқлик киритиши лозим.

Учинчидан, давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйилиши натижасида уларга етказилган зарар ва компенсация пулларини суд қарорлари билан ундириш тўғрисидаги қарорларни ижросини таъминлаш чора-тадбирлари қўрилмоғи лозим.

Тўртинчидан, Ўзбекистон Республикаси Ер Кодексининг 86-моддаси **иккинчи қисмига** “Зарарларнинг ўрнини қоплаш олиб қўйилаётган ер участкалари ўзига ажратиб берилаётган корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар томонидан, шунингдек фаолияти ер эгаларининг, ердан фойдаланувчиларнинг, ер участкалари ижарачилари ҳамда мулкдорларининг ҳуқуқлари чекланишига ёки яқин атрофдаги ерларнинг сифати ёмонлашувига олиб борган корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари томонидан тегишинча Давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғарма маблағлари, шунингдек қонунчиликда тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобидан қонунчиликда белгиланадиган тартибда амалга оширилади”, деб ёзилган. Жумладаги “қонунчилик” сўзи “қонун” сўзи билан алмаштирилиши лозим. Акс ҳолда етказилган зарарни қоплаш тартиби зарарни етказган шахсга боғлиқ бўлиб қолади.⁴²

Биз билдирилган биринчи-учинчи фикрларга қўшилган ҳолда, қуйидагиларга асосан тўртинчи фикрга қўшилмадик.

⁴² “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларга етказилган зарарни ундиришга оид суд амалиётидаги муаммолар” мавзусидаги халқаро конференция материаллари тўплами / Е.В.Коленко умумий таҳрири остида. - Тошкент. 2021. 62-64 бетлар.

Қонунчилик деганда барча норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар назарда тутилади ҳамда “қонунчилик” сўзи “қонун” сўзи билан алмаштирилиш амалий аҳамият касб этмайди деб ўйлаймиз.

АҚШ тажрибасига эътибор берадиган бўлсак, федерал қонунчиликка биноан ерни олиб қўйиш жараёнини қўзғатиш учун ҳукумат вакиллари (ерни олиб қўйиш ҳақида қарор чиқарувчи) тақдимномасига асосан Бош прокурор махсус суд жараёнини бошлаш ҳақида санкция (даъво) келтиради.⁴³

Фикримизча, ташаббускор тақдимномасига асосан прокурор томонидан судда даъво қўзғатиши, қайсидур маънода мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш янада кафолатлаши мумкин, чунки прокуратура органлари қонунларни аниқ ва бир хилда ижро этилишини назорат қила бориб, келтирилган тақдимнома асосли ёки асосли эмаслигини ўрганади, ҳамда даъво келтирилган тақдирда ушбу ҳужжатлар такрорий равишда суд томонидан ўрганилади ҳамда қонуний тўхтамга келинади.

Юқоридагиларни инобатга олиб, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун компенсация эвазига ер участкаларини олиб қўйиш масалалари тўғридан-тўғри амал қиладиган яхлит қонун билан тартибга солиниши, соҳадаги қонун ҳужжатларидаги ўзаро номувофиқликлар бартараф этилиши низоли вазиятларни олдини олинишига ва ушбу соҳадаги низоларни самарали ҳал этилиши, бозор қийматидаги ҳаққоний ва адолатли компенсация миқдорларининг ундирилишига, ер участкалари эгаларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатлари ҳимоясини кучайтиришга, халқаро рейтинг ва индексларда мамлакатимиз нуфузи яхшиланишига хизмат қилади.

Ер – давлат мулки, умуммиллий бойлигимиз саналади. Демак, ер участкасини ноқонуний олиб қўйишга ҳеч кимнинг ҳаққи йўқ. Яхлит қонун қабул қилиниши эса ер участкасини олиб қўйиш тартибига риоя этмаганлик ва бунинг оқибатида мулкдорларга зарар етказганлик учун жавобгарликни

⁴³ *Зеньков А.В.* “О зарубежном опыте правового регулирования экспроприации”, илмий мақола, 05.09.2014. [Электрон манба] URL: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/122105/1/zenkov_2014_6_Aktualn_Problem.pdf (мурожаат вақти 01.07.2021)

кучайтириш орқали жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқи кафолатлари ҳамда қонуний манфаатларини таъминлайди.

2.2. Судларда ер участкалари олиб қўйилган мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишга оид ишлар кўрилишининг ўзига хос хусусиятлари

Ҳар қандай мамлакатнинг бугуни ва келажаги унда хусусий мулкка бўлган муносабат билан чамбарчас боғлиқдир.

Ер участкаларини давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши билан боғлиқ муносабатлар Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси, Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик процессуал кодекси, Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси, “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарори ҳамда мазкур қарор билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низом ва соҳага оид бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Шу билан бирга, мазкур тоифадаги ишларни судларда кўришда Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг катор қарорлари билан судларга тегишли тушунтиришлар ҳам берилган. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1997 йил 2 майдаги “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 3-сонли қарори, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2006 йил

3 февралдаги “Ер кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги 3-сонли қарорлари шулар жумласидандир.

Статистик маълумотларга назар ташлайдиган бўлсак, **фуқаролик ишлари бўйича судлар** томонидан 2019 йилда ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга компенсация беришга оид жами 400 (2018 йилда 418) та фуқаролик ишлари кўрилган бўлиб, жами кўрилган барча тоифадаги ишларга нисбатан 0,1 (0,1) фоизини ташкил этади.

Судлар томонидан 2019 йилда жами кўрилган 400 (2018 йилда 418) та фуқаролик ишларидан 276 (392) таси бўйича даъво аризалари қаноатлантирилган, 25 (8) та рад этилган, 22 (9) та фуқаролик ишлари бўйича иш юритиш тугатилган ва 77 (9) та аризалар кўрмасдан қолдирилган.

Ушбу тоифадаги ишлар асосан Тошкент вилояти (80 та), Жиззах вилояти (63 та), Тошкент шаҳар (65 та) судларида кўпроқ кўрилган.

2020 йилда эса судлар томонидан кўрилган мазкур тоифадаги ишлар 533 тани ташкил қилган. Шундан 376 таси бўйича даъво аризалари қаноатлантирилган, 41 976 210 905 сўмлик компенсация тўловлари ундириш белгиланган, 38 таси рад этилган, 10 та фуқаролик ишлари бўйича иш юритиш тугатилган, 110 та аризалар кўрмасдан қолдирилган. Ушбу тоифадаги ишлар асосан Жиззах вилояти (157 та), Сурхондарё вилояти (128 та), Тошкент вилояти (91 та), Тошкент шаҳар (37 та) судларида кўпроқ кўрилган.

Иқтисодий судлар томонидан 2019-2020 йиллар мобайнида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тўғрисида жами 205 та ишлар, шундан 108 таси 2019 йилда, 97 таси 2020 йилда кўрилган.

2019 йилда мазкур тоифада кўрилган жами 108 ишлардан 59 таси бўйича даъво аризалар қаноатлантирилган, 32 таси бўйича даъво талабларини қаноатлантириш рад этилган, 5 таси бўйича даъво кўрмасдан қолдирилган, 12 таси бўйича иш юритиш тугатилган.

2020 йилда кўрилган жами 97 та ишлардан 63 таси қаноатлантирилган, 18 таси қаноатлантириш рад этилган, 8 таси бўйича даъво кўрмасдан қолдирилган, 8 таси бўйича иш юритиш тугатилган.

2020 йилда ўтган йилга нисбатан (2019 йилга нисбатан) таққослаганда, даъво нисбатан кўпроқ қаноатлантирилганлигини ва ундирилган сумма миқдори ошганлигини кўришимиз мумкин.

Барчамизга маълумки, муқаддам Ер кодексининг 36-моддасига кўра Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, вилоятлар, Тошкент шаҳар, туман ва шаҳар ҳокимликлари 12 та ҳолатда ерга нисбатан эгалик қилиш, фойдаланиш ва ижара ҳуқуқларини бекор қилиш ваколатига эга эди ва натижада бир шахснинг ўзи, яъни ҳоким, тадбиркорлик субъектларининг мулкка бўлган муносабатини ҳал қилиш имкониятига эга эди.

Ҳоким ваколатларининг кенглиги, суиистеъмолчиликларга олиб келди ва натижада 2018-2019 йилларда **маъмурий судлар томонидан** ҳоким қарорларини ҳақиқий эмас деб топиш билан боғлиқ жами 5.628 та ишлар кўрилиб, уларнинг 3.407 таси (60,5%) қаноатлантирилди.

Ўзбекистон Республикаси Олий судининг қонунчилик ташаббуси ҳуқуқи асосида ишлаб чиқилган “Мулкдорлар ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларининг кафолатлари янада кучайтирилиши муносабати билан Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида” 2020 йил 23 декабрдаги Қонунига мувофиқ, ер участкасини ёки унинг бир қисмини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ер эгасининг розилиги бўлган тақдирда ёки ердан фойдаланувчи ва ижарачи билан келишилган ҳолда тегишинча халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари қарорига ёки Вазирлар Маҳкамасининг қарорига асосан амалга оширилиши белгиланди.⁴⁴

Эндиликда, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун манфаатдор шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бинолар олиб қўйилиб бузилган

⁴⁴ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 24.12.2020 й., 03/20/656/1661-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/5181114>

ҳолларда, мазкур шахсларга нафақат бузилган бинога тенг қийматли бино ажратилиши, балки бунинг оқибатида етказилган зарар тўлалигича қопланиши шартлиги мустаҳкамланди.

Компенсация тури, тўлов миқдори ва муддати манфаатдор шахс билан келишилгандан сўнги уларга тегишли бўлган бинолар бузилишига рухсат берилиши белгилаб қўйилди.

Шу билан бирга Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси 36-моддасининг тўртинчи қисми қуйидаги таҳрирда баён этилди: ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини ушбу модда биринчи қисмининг 1, 2, 3 ва 5-бандларида кўрсатилган (ер участкасидан ихтиёрий воз кечилганда; ер участкаси берилган муддат тугаганда; юридик шахс тугатилганда; хизматда фойдаланиш учун чек ер бериб қўйишга асос бўлган меҳнатга оид муносабатлар бекор бўлганда, агар қонунчиликда бошқача ҳол назарда тутилган бўлмаса;) ҳолларда тугатиш ердан фойдаланиш ҳамда уни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга оширувчи органларнинг тақдимномасига кўра, ҳуқуқлар тугатилишининг асосли эканлигини тасдиқловчи ҳужжатлар асосида тегишинча туманлар, шаҳарлар, вилоятлар ҳокимларининг қарорлари ёки Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан амалга оширилади.

Ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини ушбу модда биринчи қисмининг 6-11 бандларида (ер тўғрисидаги қонунчилик бузилганда) кўрсатилган ҳолларда тугатиш мазкур Кодекснинг 38-моддасида белгиланган тартибда суд томонидан амалга оширилади.

Ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини ушбу модда биринчи қисмининг 12-бандида кўрсатилган ҳолда тугатиш тегишли туман фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгалари кенгашларининг тақлифига кўра, ҳуқуқлар тугатилишининг асосли эканлигини тасдиқловчи ҳужжатлар асосида

туманлар ҳокимларининг қарорлари билан амалга оширилади. Юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларига эгалик қилиш ҳуқуқини, ер участкаларидан доимий ёки вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини тугатиш ҳақидаги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ҳамда кўрсатилган мансабдор шахсларнинг қарорларидан норози бўлган тақдирда, ушбу қарорлар устидан судга шикоят қилиши мумкин.

Судлар тадқиқот мавзусига оид ишларнинг кўрилишида соҳага оид қонун ҳужжатлари талабларига риоя этилганлигига синчковлик билан эътибор беришлари лозимдир.

Фуқаролик ишлари бўйича судлар амалиётига назар ташлайдиган бўлсак, аксарият ҳолларда мазкур тоифадаги ишлар амалдаги қонун ҳужжатлари талаблари асосида кўрилган бўлсада, бироқ баъзи қонунбузилиш ҳолатларига йўл қўйилганлигини кузатишимиз мумкин.

Мисол учун, даъвогар Жиззах шаҳар ҳокимлиги судга даъво ариза билан мурожаат қилиб, унда жавобгар А.С.га тегишли бўлган Жиззах шаҳар, А.Навоий МФЙ, А.Навоий кўчасида жойлашган 1-А уйнинг ер майдони давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан жавобгар ҳисобидан буздиришни сўраган.

Фуқаролик ишлари бўйича Жиззах туманлараро судининг сиртдан қабул қилган ҳал қилув қарори билан даъвогарнинг даъво талаблари қаноатлантирилиб, фуқаро А.С.га тегишли бўлган уй унинг ҳисобидан буздирилиши белгиланган.

Фуқаролик ишлари бўйича Жиззах вилоят суди кассация инстанциясининг ажрими билан биринчи инстанция суди ҳал қилув қарорининг фуқаро А.С.га тегишли бўлган уйни мажбурий буздиришга оид қисми ўзгаришсиз қолдирилган.

Мазкур низоли ҳолатда суд ФПКнинг 15-моддаси талабларини бажармасдан, ишнинг ҳақиқий ҳолатини, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ҳар тарафлама, тўлиқ ва холисона аниқлаш чораларини кўрмаган.

Суд қўпол хатоликка йўл қўйиб, мулкдорнинг уйи эвазига компенсация тўловлари тўлиқ қопланмаганлигини эътибордан четда қолдириб нотўғри ҳал қилув қарори қабул қилган.

Шу билан бирга, низоли уй даъвогарнинг ташаббуси билан “Барака-Бизнес-Баҳо” МЧЖ томонидан 400.881.000 сўмга баҳоланган, жавобгар ташаббуси билан эса “Grand Real Profi” МЖЧ томонидан 928.270.000 сўмга баҳоланган. Мазкур баҳолаш ҳисоботлари орасида кескин фарқ мавжуд бўлсада, биринчи ва кассация инстанция судлари бинонинг баҳосини экспертиза ўтказиш йўли орқали аниқлаш чораларини кўрмаган.

Натижада, қайд этилган суд қарорларига нисбатан Бош прокурор ўринбосари томонидан назорат тартибида протест келтирилиб, Олий суд фуқаролик ишлари бўйича судлов ҳайъатининг ажрими билан фуқаролик ишлари бўйича Жиззах туманлараро судининг сиртдан қабул қилган ҳал қилув қарори ҳамда Жиззах вилоят суди кассация инстанциясининг ажрими бекор қилинган, протест қаноатлантирилган.

Иш бўйича Олий суд томонидан даъвогар Жиззах шаҳар ҳокимлигининг фуқаро А.С.га тегишли уйни мажбурий равишда буздириш ҳақидаги даъво талабини рад этиш ҳақида янги ҳал қилув қарори қабул қилиниб, прокуратура органлари аралашуви билан фуқаро А.С.нинг ҳусусий мулкига бўлган ҳуқуқи тикланган.

Ёки, даъвогар Ш.Э. жавобгар Зомин туман ҳокимлигига нисбатан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун буздирилган дорихона биноси учун зарарни ундиришни сўраб судга мурожаат қилган.

Фуқаролик ишлари бўйича Фориш туман судининг ҳал қилув қарори билан даъвогар Ш.Э.нинг даъво талаби даъво муддати ўтказиб юборилган деган ваз билан рад этилган.

Фуқаролик ишлари бўйича Жиззах вилоят суди апелляция инстанциясининг ажрими билан биринчи инстанция суди қарори ўзгаришсиз қолдирилган.

Мазкур суд қарорларига нисбатан Жиззах вилоят прокуратураси томонидан кассация протести келтирилиб, унда суд хужжатларини бекор қилиб, иш бўйича даъво талабини қисман қаноатлантириш ҳақида янги ҳал қилув қарори қабул қилиш сўралган.

Олий суд фуқаролик ишлари бўйича судлов ҳайъатининг ажрими билан Жиззах вилоят прокуратурасининг протести қаноатлантирилиб, иш бўйича фуқаролик ишлари бўйича Фориш туман судининг ҳал қилув қарори ва Жиззах вилоят суди апелляция инстанциясининг ажрими бекор қилинган.

Иш бўйича даъвогар Ш.Э. фойдасига 53.252.240 сўм компенсация ундирилиши белгиланиб, прокуратура органлари аралашуви натижасида унинг хусусий мулкига бўлган ҳуқуқи тикланган.

Шу каби, фуқаро Ш.М. судга даъво ариза билан мурожаат қилиб, унда жавобгар Жиззах шаҳар ҳокимлигига нисбатан бузилган савдо дўкони учун зарар ва банк фоизи ундиришни сўраган.

Фуқаролик ишлари бўйича Жиззах туманлараро судининг ажрими билан фуқаронинг даъво аризаси ушбу суднинг судловига тааллуқли эмаслиги ҳақидаги ваз билан кўрилмасдан қайтарилган ҳамда унга маъмурий судга мурожаат қилиш ҳуқуқи тушунтирилган.

Фуқаролик ишлари бўйича Жиззах вилоят суди кассация инстанциясининг ажрими билан биринчи инстанция судининг ажрими ўзгаришсиз қолдирилган.

Мазкур суд қарорларига нисбатан Бош прокурор ўринбосари томонидан назорат тартибида протест келтирилиб, унда суд қарорларини бекор қилиш ҳамда ишни мазмунан кўриб чиқиш учун биринчи инстанция судига юбориш сўралган.

Олий суд фуқаролик ишлари бўйича судлов ҳайъатининг ажрими билан протест қаноатлантирилиб, прокуратура органлари аралашуви натижасида фуқаро Ш.Мамировнинг бузилган ҳуқуқларини тиклаш масаласида суд идораларига мурожаат қилиш ҳуқуқи тикланиши таъминланган.

Зеро, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодексининг 3-моддасига кўра, Ўзбекистон Республикасининг Конституциясига мувофиқ ҳар бир шахсга ўз ҳуқуқларини, эркинликларини ва қонуний манфаатларини суд орқали ҳимоя қилиш кафолатланади.

Ҳар қандай манфаатдор шахс бузилган ёки низолашилаётган ҳуқуқи ёхуд қонун билан қўриқланадиган манфаатини ҳимоя қилиш учун фуқаролик суд ишларини юритиш тўғрисидаги қонунчиликда белгиланган тартибда фуқаролик ишлари бўйича судга (судга) мурожаат қилишга ҳақлидир.⁴⁵

Судлар томонидан Ўзбекистон Республикасининг 2020 йил 6 январдаги “Давлат божи тўғрисида”ги Қонуни⁴⁶ талаблари бузилишига ҳам йўл қўйилган.

Ушбу Қонунга кўра фуқаролик ишлари бўйича судларга бериладиган мулкӣ хусусиятга эга даъво аризаларидан – даъво баҳосининг 4 фоизи миқдорида, бироқ базавий ҳисоблаш миқдорининг бир бараваридан кам бўлмаган миқдорда давлат божи тўланиши белгиланган.

Бироқ, судлар томонидан ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга компенсация беришга оид низоларни кўришда давлат божи ундириш масаласида турли амалиётга йўл қўйилган.

Хусусан, фуқаролик ишлари бўйича Гулистон туманлараро судининг 2019 йил 12 июлдаги ҳал қилув қарори билан даъвогар Сирдарё вилоят адлия бошқармасининг фуқаро Ф.нинг манфаатида жавобгар Гулистон шаҳар ҳокимлигига нисбатан 17.930.531 сўм компенсация ундириш ҳақидаги даъво талаби қаноатлантирилган ва ҳокимликдан давлат фойдасига 202.730 сўм давлат божи ундирилган. Ваҳоланки, қонун талабларига асосан жавобгардан даъво баҳосининг 4 фоизи $(17.930.531/100)*4=717.221$ сўм) миқдорида давлат божи ундириш лозим бўлган.

⁴⁵ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 23.01.2018 й., 02/18/ФПК/0612-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/3517337>;

⁴⁶ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 07.01.2020 й., 03/20/600/0023-сон // [Электрон манба] URL: // <https://lex.uz/docs/4680944>

Худди шу каби, фуқаролик ишлари бўйича Гулистон туманлараро судининг 2019 йил 23 октябрдаги ҳал қилув қарори билан даъвогар Сирдарё вилоят адлия бошқармасининг фуқаро Г.нинг манфаатида жавобгар Гулистон шаҳар ҳокимлигига нисбатан 169.460.240 сўм компенсация ундириш ҳақидаги даъво талаби қаноатлантирилган. Гулистон шаҳар ҳокимлигидан давлат фойдасига 223.000 сўм давлат божи ундириш белгиланган.

Даъвогар Қўшқўпир туман Адлия бўлимининг фуқаро М.нинг манфаатида жавобгар Қўшқўпир туман ҳокимлигига нисбатан компенсация пулини ундириш ҳақидаги даъво талаби фуқаролик ишлари бўйича Шовот туманлараро судининг 2020 йил 27 февралдаги ҳал қилув қарори билан қаноатлантирилиб, 35.643.000 сўм ундириш белгиланган. Ушбу қарорнинг асослантириш қисмида суд хатоликка йўл қўйиб Қўшқўпир туман ҳокимлиги маҳаллий давлат ҳокимияти органи ҳисобланиши ва давлат божи тўлашдан озод этилганлиги сабабли давлат божи ундирмаган.

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодекси 207-моддасининг биринчи қисмига кўра, ишлар суд муҳокамасига тайёрлаб бўлинган кундан эътиборан бир ойдан кечиктирмай суд томонидан кўрилади ва ҳал қилинади. Бу муддат ўта мураккаб ишлар бўйича судьянинг асослантирилган ажримига кўра, икки ойгача узайтирилиши мумкин.

Бироқ, айрим вилоят судларида мазкур тоифадаги ишлар қонунда белгиланган муддатларда кўриб чиқилмаганлиги, бунда ишни тайёрлаш босқичига етарли эътибор қаратилмаётганлиги ҳолатлари мавжуд.

Жумладан фуқаролик ишлари бўйича туманлараро суд томонидан даъвогар Х.нинг жавобгар “R” МЧЖ баҳолаш марказига нисбатан 2018 йил 2 мартдаги Гулистон шаҳар, Маданият маҳалласи, Ғолиблар кўчаси, 72-уйни 496.828.657,70 сўмга баҳолаш ҳақидаги ҳисоботини ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги низо 8 ой давомида кўрилган.

Шулардан келиб чиқиб айтиш мумкинки, фуқаролик судлари томонидан фуқаролар ҳуқуқларини таъминлаш ҳамда қонун талабларига риоя этилишида хатоликларга йўл қўйилиб келинмоқда.

Қонун талабларига риоя этилмасдан мазкур тоифадаги ишлар бўйича фуқароларга компенсация тўловлари ўз вақтида тўлаб берилмаганлиги сабабли, судга компенсация тўлови билан бирга Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 327-моддасига асосан, унга ҳисобланган банк фоизи ундириш ҳақидаги даъво талаблари ҳам судларда кўриб чиқилган. Масалан, даъвогар М. 2019 йил 22 апрелда судга даъво аризаси билан мурожаат қилиб, унда жавобгар Фарғона шаҳар ҳокимлигига нисбатан етказилган 106.617.460 сўм моддий зарар (компенсация тўлови) ҳамда унга ҳисобланган 56.000.000 сўм банк фоизини ундириб беришни, Фарғона шаҳар ҳокимлиги зиммасига савдо дўкони қуриш учун Фарғона шаҳар, Деҳқон кўчасидан 36 кв.м ер майдони ажратиб бериш мажбуриятини юклашни сўраган.

Фуқаролик ишлари бўйича Фарғона туманлараро судининг 2019 йил 19 июндаги ҳал қилув қарорига асосан даъво ариза қаноатлантирилиб, Фарғона шаҳар ҳокимлигидан даъвогар М.нинг фойдасига 106.617.460 сўм моддий зарар, 51.176.380 сўм (16 фоиз - 3 йил) банк фоизи, жами 157.793.840 сўм ундириш белгиланган.

Юқоридагилардан хулоса қилиш мумкинки, судга қадар босқичда қонун талабларига риоя этилмасдан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорлар ҳуқуқларинининг бузилиши, уларга компенсация тўловлари ва бошқа етказилган зарарларнинг ўз вақтида тўланмаслиги ушбу зарарлардан ташқари даъвогарларга фоиз тўловлари тўланишига, шу жумладан давлат божи тўланишига, давлат бюджети маблағларининг ортиқча сарфланишига олиб келиши мумкин.

Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш билан боғлиқ қонунчиликка биноан мулкдор ҳуқуқларини ҳимоялаш кафолатланган бўлсада, олдинги йилларда суд қарори билан ундирилган зарар суммаларини манфаатдор шахсларга тўлаб бериш ишлари пайсалга солинмоқда. Бугунги кунда миллиардлаб суммалар тўланмасдан келинмоқда, бу ҳолат тўлов тизимига ўзининг салбий таъсирини кўрсатмасдан қолмаяпти.

Иқтисодий судлар амалиётда учраган ҳолатга мисол тариқасида айтадиган бўлсак, “Марварид Зарина” кўп тармоқли хусусий фирмаси мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган Термиз шаҳар, Хаким ат-Термизий шох кўчаси, 35-уй манзилида жойлашган, умумий майдони 509,8 м²дан иборат бўлган икки қаватли савдо ва умумий овқатланиш биноси Термиз шаҳар ҳокимининг (бундан буён матнда шаҳар ҳокимлиги деб юритилади) 2015 йил 5 октябрдаги 1090-сонли қарорига асосан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун бузилиши белгиланган.

Бино шаҳар ҳокимлиги томонидан 2017 йил 28 мартда амалда буздирилган.

“Ҳисоб ва бизнес баҳолаш” масъулияти чекланган жамиятининг 2017 йил 21 апрелдаги баҳолаш ҳисоботида кўра, бузилган бино 554 615 551 сўмга баҳоланган.

Хусусий корхона 2017 йил 15 майда 18-сонли ариза билан туман ҳокимлигига мурожаат қилиб, ундан бузилган бино ўрнига ер майдони ажратиш ва компенсация тўловларини тўлаб беришни сўраган.

Ариза шаҳар ҳокимлигининг махсус комиссияси томонидан 2017 йил 23 июнь куни кўриб чиқилиб, хусусий корхонага бузилган бино ўрнига Термиз шаҳар Ибн Сино кўчасидан кўп қаватли бино қуриш учун 1 050,0 м²дан иборат ер майдони ажратиш мақсадга мувофиқ деб топилган ва бу ҳақда шаҳар ҳокимининг 2017 йил 11 июлдаги Қ-1502-сонли қарори қабул қилинган.

Лекин шаҳар ҳокимлиги томонидан бузилган бинолар учун компенсация тўловларини амалга оширишнинг имкони йўқлиги ҳақида маълум қилиниб, уни тўлаб бериш рад этилган.

Шу сабабли Ўзбекистон Республикаси Савдо-саноат палатаси хусусий корхона манфаатида судга даъво аризаси билан мурожаат қилиб, шаҳар ҳокимлигидан 554 615 551 сўм етказилган зарар (компенсация) тўловларини ундиришни сўраган.

Суднинг 2018 йил 19 декабрдаги ҳал қилув қарори билан ушбу даъво ариза қисман қаноатлантирилиб, шаҳар ҳокимлигидан хусусий корхона фойдасига 534 615 551 сўм компенсация тўлови ундирилиши белгиланган.

Шу жумладан, Жиззах шаҳар ҳокимининг 2014 йил 1 апрелдаги 513-сонли қарори билан “Эски шаҳар бозори” акциядорлик жамияти ҳудудида жойлашган “Голд ласетти” кўп тармоқли фирмасига (бундан буён матнда фирма деб юритилади) тегишли бўлган кўчмас мулклар бузиб ташланган.

Кўчмас мулклар олиб қўйилиб, бузилиш билан боғлиқ зарарлар тўлаб берилмаган.

Шу сабабли фирма судга даъво аризаси билан мурожаат қилиб, Жиззах шаҳар ҳокимлигидан (бундан буён матнда шаҳар ҳокимлиги деб юритилади) 26 849 927 сўм зарар ундиришни сўраган.

Аниқланишича, 2012 йил 13 сентябрдаги шартномага асосан АЖ ҳудудида жойлашган А-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 27,09 м², фойдали майдони 43,80 м²; А1-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 49,50 м², фойдали майдони 88,60 м²; А2-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 30,80 м², фойдали майдони 47,52 м²; савдо дўконлари фирмага таъсисчининг улуши сифатида киритилган.

Ушбу кўчмас мулк Жиззах шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастр хизмати давлат корхонаси томонидан 2010 йил 12 майда 1/4351-сон билан давлат рўйхатидан ўтказилиб, ТА 0956704-сонли гувоҳнома берилган.

Кейинчалик дўконларнинг бири яъни, А-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 27,09 м², фойдали майдони 43,80 м² бўлган савдо дўкони 2010 йил 21 сентябрдаги ҳада шартномага асосан фуқаро Н.Уралова номига расмийлаштирилиб берилган.

Фирманинг илтимосномасига кўра суднинг 2017 йил 17 мартдаги ажрими билан экспертиза тайинланиб, унда бузилган дўконларнинг бозор қийматини аниқлаш масаласи қўйилган.

Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги ҳузуридаги Х.Сулаймонова номидаги Республика суд экспертиза марказининг Сирдарё вилоятлараро

бўлинмаси томонидан тақдим этилган 2017 йил 22 мартдаги хулосага кўра, “Эски шаҳар бозори” АЖ ҳудудида жойлашган, ҳозирда бузиб ташланган А-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 27,09 м², фойдали майдони 43,80 м²; А1-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 49,50 м², фойдали майдони 88,60 м²; А2-литерли 2 қаватли, 2 хонали, қурилиш ости майдони 30,80 м², фойдали майдони 47,52 м²; савдо дўконларининг бозор қиймати 157 529 711 сўмни, шундан фирмага тегишли дўкон 98 749 980 сўмни, фуқаро Н.Ураловага тегишли дўкон 58 779 731 сўмни ташкил қилган.

Ҳал қилув қарори қабул қилингунга қадар фирма судга даъво талабини кўпайтириш ҳақидаги ариза билан мурожаат қилиб, унда даъво талабини 98 749 980 сўмга қадар кўпайтирган.

Суднинг ҳал қилув қарори билан даъво талаби тўлиқ қаноатлантирилган. Шаҳар ҳокимлигидан фирма фойдасига 98 749 980 сўм зарар ундирилган.

Мазкур ҳолатда суд даъво талаблари миқдорини ўзгартириш ҳақидаги аризани қабул қилиш ва даъво аризани қаноатлантириш ҳақида асосли ва қонуний тўхтамга келган.

Чунки, фирманинг дастлабки даъво суммаси кўчмас мулкларнинг бозор қийматидан эмас, балки уларнинг инвентар нархларидан келиб чиққан.

Ўзбекистон Республикаси Иқтисодий процессуал кодекси 157-моддасининг биринчи қисмига мувофиқ, даъвогар ишни биринчи инстанция судида кўриш чоғида ишнинг мазмунан кўрилиши якуни бўйича чиқариладиган суд ҳужжати қабул қилингунга қадар даъвонинг асосини ёки предметини ўзгартиришга, даъво талабларининг миқдорини кўпайтиришга ёки камайтиришга ҳақлидир.⁴⁷

Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан тегишли кўчалардаги автомобиль йўллари реконструкция қилиниши муносабати билан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун кўчмас мулклар бузилишга тушган бўлиб, кўчмас

⁴⁷ Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 25.01.2018 й., 02/18/ИПК/0623-сон // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/3523891>;

мулк эгасининг кўчмас мулкни ўз ҳисобидан бузишга рухсат бериш ҳақидаги ҳокимликка ёзган аризасининг мавжудлиги кўчмас мулк ўз ҳошишига кўра бузилган деб баҳоланишига ва компенсация тўловларини ундириш ҳақидаги талабни рад этишга асос бўлмайди.

2003 йил 15 апрелда мулкдор-муассис фуқаро А.Мамаюсупов томонидан Пахтакор шаҳри, Жиззах-Пахтакор автойўлида жойлашган, жами инвентар нархлари 72 075 753 сўм бўлган 3 та савдо дўконлари (401,82 м²дан иборат инвентар нархи-46 720 530 сўм, 79,20 м²дан иборат инвентар нархи - 15 895 704 сўм, 51,62 м²дан иборат инвентар нархи - 9 459 519 сўм) “Муслим-тижорат” хусусий корхонаси балансига ўтказилган.

Ушбу кўчмас мулклар хусусий мулк сифатида хусусий корхона эгаллигига давлат рўйхатидан ўтказилиб, тегишли гувоҳномалар берилган.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2013 йил 22 июлдаги Жиззах вилоятида олиб борилаётган қурилиш ва ободонлаштириш ишлари юзасидан ўтказилган йиғилишнинг 130-баёнига кўра, Республика йўл жамғармасига Жиззах вилоят ҳокимлиги билан биргаликда 4Р-38 автомобиль йўлининг 18-22 км қисмини тўла таъмирлаш объектининг йўл минтақасида бузилишга тушган хонадонларни компенсация тўловларини Республика йўл жамғармаси ҳисобидан, йўл минтақаси (қизил чизикдан) ташқаридаги компенсация тўловлари маҳаллий ҳокимият ҳисобидан амалга оширишга, шунингдек, 4Р-35 автомобиль йўлининг тегишли қисмлари бўйича таъмирлаш, ободонлаштириш ишларини олиб бориш ва бошқа кўрсатмалар берилган.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Аҳоли пунктларини комплекс қуришда шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари қатъий бажарилишини назорат қилишни кучайтиришга доир қўшимча чоратadbирлар тўғрисида” 2009 йил 12 февралдаги 41-сонли, 2013 йил 22 июлдаги 130-сонли ва 2013 йил 25 сентябрдаги 269-сонли йиғилиш баёнлари ижросини таъминлаш мақсадида, Пахтакор туман ҳокимлиги томонидан туман архитектура ва қурилиш бўлимининг 2014 йил 19 майдаги хатлари ва туман

хокимлиги хузуридаги ишчи гуруҳнинг 2014 йил 20 майдаги далолатномаси ҳамда фуқаро ва юридик шахсларнинг аризаларини инобатга олиб, Пахтакор туман, Олтинкўл МФЙ, 4Р-35 Жиззах-Гагарин автомобиль йўли бўйида жойлашган фуқароларга тегишли савдо ва хизмат кўрсатиш объектларини архитектура кўринишини янада яхшилаш, қайта қуришга рухсат бериш тўғрисида 2014 йил 20 майдаги 333-сонли қарор қабул қилинган.

Хусусий корхонага тегишли дўконлар Пахтакор тумани, Олтинкўл МФЙ, 4Р-35 Жиззах-Гагарин автомобиль йўли бўйида жойлашган.

Юқоридаги қарорлар асосида хусусий корхона томонидан 3 та савдо дўконлари бузилиб, Пахтакор шахрининг тасдиқланган бош режасига асосан бошқа ердан қайта қурилган.

Хусусий корхонанинг ўз ҳисобидан бузилиб, қайта тикланган дўкон бинолари учун компенсация ундириш ҳақидаги мурожаатлари оқибатсиз қолдирилган.

Шу сабабли, хусусий корхона судга даъво аризаси билан мурожаат қилиб, туман ҳокимлиги ва Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги хузуридаги Республика йўл жамғармасидан инвентар нархи 72 075 753 сўм бўлган 3 та дўконнинг бозор қийматини экспертиза тайинлаш орқали аниқлаб, етказилган зарарни ундиришни сўраган.

Ер участкасини олиб қўйиш ва уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириш тўғрисидаги қарорлар фақат қуйидаги мақсадларда қабул қилиниши кўрсатилиб, ушбу банднинг тўртинчи қисмида автомобиль ва темир йўллари, аэропортлар, аэродромлар, аэронавигация объектлари ва авиатехника марказлари, темир йўл транспорти объектлари, кўприклар, метрополитенлар, тоннеллар, энергетика тизими объектлари ва электр узатиш тармоқлари, алоқа тармоқлари, космик фаолият объектлари, магистрал қувурлар, муҳандислик-коммуникация тармоқларини қуриш (реконструкция қилиш) назарда тутилган.

Яъни, автомобиль йўллари реконструкция қилиш билан боғлиқ бино-иншоотларнинг бузилиши давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун бузилган жойлар ҳисобланади.

Амалга киритилган ҳуқуқий асослар мамлакатимизда изчил олиб борилаётган ислохот ва чора-тадбирларни давом эттиришда айниқса муҳим аҳамият касб этади ва бу хусусий мулк ҳимояси кафолатини, шунингдек қонун устуворлигини таъминлашга, мулкдорлар синфини рағбатлантириш, пировардида эса аҳоли турмуш даражаси ва сифатини ошириш, қулай ишбилармонлик муҳитини яратиш ҳамда иқтисодиётда хусуси мулкнинг ўрни ва аҳамиятини янада оширишга хизмат қилади.

Шуни алоҳида таъкидлаш жоизки, судлар томонидан ундирилиши лозим бўлган неустойка миқдорини белгилаш жараёнида уни камайтириш ёки умуман рад этиш ҳолатлари мавжуд. Олий суд раёсатининг 2018 йил 25 январдаги “Хўжалик (иқтисодий) судлари томонидан 2015-2016 йиллар ҳамда 2017 йилнинг биринчи ярмида мулк ижараси шартномаларидан келиб чиққан низоларни кўриш билан боғлиқ суд амалиётини умумлаштириш натижалари ҳақида”ги қарорида кўрсатилишича, айрим судлар томонидан мулк ижараси шартномаларидан келиб чиққан низоларга оид ишларни кўришда моддий ва процессуал ҳуқуқ нормаларини нотўғри қўллаш ҳолатлари учрамоқда.

Хусусан, ижарага олинган мулк ўз вақтида қайтарилмагани учун шартномада неустойка ундириш назарда тутилган тақдирда, ижарага берувчи ижарага олинган мулк қайтарилмагани сабабли фойдаланганлик учун ҳақдан ташқари неустойкани тўлашни талаб қилишга ҳақли бўлса-да, айрим судлар тарафлар ўртасидаги шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар бекор қилинганлиги важи билан неустойкани ундириш талабини қаноатлантиришни рад этган⁴⁸.

⁴⁸ Ўзбекистон Республикаси Олий судининг Ахборотномаси №2.2018 (137).2-3-б. // [Электрон манба] URL: <https://sud.uz/wp-content/uploads/2019/07/uzr-olij-sudi-ahborotnomasi-2-son-2018.pdf>

Юқоридаги вазият юзасидан туман-шаҳар ҳокимларининг фуқаролар ва юридик шахсларга тегишли бўлган ер участкаларини олиб қўйиш, уй-жойлар, иншоотлар ва бошқа мулкларни бузиш ҳақидаги қарорларида мулк эгаларига етказилган зарар туман-шаҳар молия бўлими, қурувчи ташкилот ва бошқа ташкилотларнинг ҳисобидан қопланиши лозимлиги кўрсатилмоқда. Лекин мазкур ташкилотларнинг тасдиқланган сметаларида бундай зарарларни қоплаш учун маблағ ажратиш кўзда тутилмаганлиги оқибатида кўплаб вақтлар давомида мулк эгаларига етказилган зарарлар қопланмасдан қолмоқда.

Ҳозирги кунда, юртимизда ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг ҳуқуқий тартиблари ҳозирга келиб анча такомиллашиб қолди. Бугунги кунда “снос” масаласи Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш, мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолати тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 августда қабул қилинган ПФ-5495-сонли “Ўзбекистон Республикасида инвестиция муҳитини тубдан яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги фармони, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 3 августдаги Ф-5491-сон фармойишига мувофиқ қабул қилинган Вазирлар Маҳкамасининг “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарори билан тартибга солинмоқда.

Юқоридаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатларга асосан “снос”га тушадиган ер участкаларини танлаш, мулкдорларга бериладиган компенсациянинг дастлабки миқдорини аниқлаш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари томонидан амалга оширилади. Тайёрланган тақдимот материаллари Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати

билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғарма кузатув кенгаши (Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 26 декабрдаги 1047-сон қарори билан ташкил этилган) томонидан кўриб чиқилади ва қабул қилинган қарор ҳақида ёзма равишда хабар берилади. Кузатув кенгашининг ёзма розилиги олинганидан сўнг ҳокимлик тақдимот материалларини халқ депутатлари Кенгашига юборади. Ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш фақат халқ депутатлари кенгашининг қарори асосида, компенсация тўлиқ тўлаб берилгандан сўнг амалга оширилади.

Таъкидлаш жоизки, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимликларининг олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк обектини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарори адлия органларининг ижобий хулосаси мавжуд бўлгандагина қабул қилинади. Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари компенсация ўз вақтида ва тўлиқ, шу жумладан, инвестор томонидан ўз вақтида ва тўлиқ тўланишини кафолатлайди.

Юқоридаги тизим ҳуқуқий жиҳатдан анча такомиллашган бўлса-да, амалда шу тизимда ҳам сансолорликлар, коррупциявий ҳолатлар, мулкдорлар манфаатларига катта зиён етказишларга йўл қўйилмоқда. Аввало, якуний қарор тегишли халқ депутатлари кенгашлари томонидан қабул қилинса-да, ер участкаларини олиб қўйишда асосий “дастак” ҳали-ҳануз ижроия органларида қолиб кетмоқда: ҳокимлик олиб қўйиладиган ерни белгилайди, мулкдорлар билан очик муҳокама ўтказади, компенсация миқдори ва дастлабки харажатларни белгилашда иштирок этади, компенсация ўз вақтида ва тўлиқ, шу жумладан, инвестор томонидан ўз вақтида ва тўлиқ тўланишига ҳам ҳокимлик кафил бўлади.

Ваҳоланки, “снос” билан боғлиқ асосий низоларнинг ўзаги ҳам айнан шу ерда ётади: ё инвестор мулкдорни рози қилмаган бўлади, ё мулкдорга бузилаётган мулкни тўла қоплайдиган миқдорда етарли компенсация

берилмаган бўлади. Бу каби муаммолар давлат ҳокимияти органларининг фаолиятини янада такомиллаштиришни, жоиз бўлса, “снос” масаласини узил-кесил ҳал этиш ваколатини судларга ўтказиш лозимлигини кўрсатиб бермоқда.

Ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарорни тегишли халқ депутатлари Кенгашлари томонидан ҳал қилиниши ҳокимларнинг ўзбошимча ҳаракатларига чек қўйган бўлса-да, бундай қарорнинг суд томонидан қабул қилиниши унинг яна-да одилона ва қонуний бўлишини таъминлаб беради.

Тўғри, тарафлар ўртасида низо келиб чиққанда масалага суд аралашади, аммо бу пайтда анча масала ҳал қилинган, ерни олиб қўйиш малакали мутахассислар томонидан инкор этиб бўлмайдиган қилиб асослантирилиб қўйилган бўлиши мумкин, бундай ҳолда судлар томонидан мулкдор манфаатларини тўла ҳимоя қилишда қийинчиликлар вужудга келиши мумкин. Охир - оқибатда эса хусусий мулк эгаси сарсонлигича қолиб кетаверади. Бунинг ечими ўлароқ, юқорида айтганимиздек, ерни олиб қўйиш билан боғлиқ барча ижро ҳаракатларнинг асосий қисми фақат ҳокимликлар қўлида тўпланмасдан, учала ҳокимият ўртасида кенгроқ тақсимланиши лозим. Токи ҳуқуқий механизм амалда тўлақонли қўлланмас экан, ер билан боғлиқ ҳар қандай масала ҳамиша актуаллигича қолаверади.

Фикримизча, Конституциямизга қўйидаги нормани киритиш том маънода мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишга хизмат қилган бўлар эди: “Давлат эҳтиёжлари учун мол-мулкни мажбуран бегоналаштириш фақат суд қарори билан - қонунда назарда тутилган ҳолларда ва ушбу эҳтиёжларни бошқа йўл билан қондириш мумкин бўлмаган тақдирда, дастлабки, адолатли ва тенг келадиган компенсация тўланганидан кейин амалга оширилиши мумкин”. Ушбу норма мамлакатнинг мулкни ҳақиқий ҳимоя қилишга содиқлигининг энг муҳим намоиши бўлади ва мулкдан маҳрум қилишнинг ноқонуний шаклларида холос бўлишга имкон беради.

Президентимиз Шавкат Мирзиёев “Ерга бўлган ҳуқуқлар кафолати кучайтирилиб, мулк ҳуқуқларни бекор қилиш фақат суд тартибида ҳал

этилишини қатъий белгилаш зарур”⁴⁹,- деб таъкидлаган кўрсатмалари мазкур соҳани замонавий ҳуқуқий асосидир.

Яна бир муҳим масала, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашларининг ер участкаларини олиб қўйиш ёхуд олиб қўйишни рад этиш ҳамда кўчмас мулк объектларини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарорларидан норози бўлган томон судга мурожаат қилиш ҳуқуқини таъминлашдир. Бу борада амалдаги қонун ҳужжатларида ҳар ёндашувлар назарда тутилган. Жумладан, “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида” Қонуннинг 26-моддасида халқ депутатлари вилоят, туман, шаҳар Кенгашларининг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси ва қонунларига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонлари, қарорлари ва фармойишларига зид келадиган қарорлари белгиланган тартибда Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенати томонидан бекор қилинади, деб белгиланган.⁵⁰

Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сон қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида” Низомнинг 30-бандида Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси ёки тегишли халқ депутатлари Кенгашининг ер участкаси олиб қўйилиши тўғрисидаги қарори юзасидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкинлиги белгиланган. Амалиётда шу каби икки хил нормаларнинг турли хил қўлланилиши оқибатида фуқароларнинг Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 44-моддасида кафолатланган ҳар бир шахснинг ўз ҳуқуқ ва эркинликларини суд орқали ҳимоя қилиш, давлат органлари, мансабдор шахслар, жамоат бирлашмаларининг ғайриқонуний хатти-ҳаракатлари устидан судга шикоят қилиш ҳуқуқи бузилиши мумкин.

⁴⁹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёев раислигида 2020 йил 30 июнь куни одил судловни таъминлаш ва коррупцияга қарши курашиш борасидаги вазифалар муҳокамасига бағишланган видеоселектор йиғилиши // [Электрон манба] URL: <http://xs.uz/uzkr/post>.

⁵⁰ Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 9-сон, 320-модда, [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/112170>

Шу муносабат билан “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида” Қонунда ҳам Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси ва ҳудудий Кенгашларнинг ер участкаларини олиб қўйиш ёхуд олиб қўйишни рад этиш ҳамда кўчмас мулк объектларини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарорларидан норози бўлган томоннинг судга мурожаат қилиш ҳуқуқини ҳам акс эттириш мақсадга мувофиқдир.

III. БОБ. ХОРИЖИЙ МАМЛАКАТЛАРДА МУЛҚДОРЛАРНИНГ ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ОЛИБ ҚЎЙИШ ТАЖРИБАСИ ҲАМДА МИЛЛИЙ ҚОНУНЧИЛИККА ТАТБИҚ ЭТИШ МАСАЛАЛАРИ

3.1. Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг хорижий амалиёти

Сўнгги йилларда мамлакатимиз аҳоли пунктлари қиёфасини тубдан ўзгартириш, шаҳар ва қишлоқ инфратузмасини аҳоли учун қулай тарзда жойлаштириш, шаҳарсозлик меъёрий қоидаларини халқаро стандартларга мослаш, шаҳарларнинг бош қурилиш режаларини тасдиқлашда жамоатчиликнинг кенг иштирокини таъминлашга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Давлатимизда амалга оширилаётган шаҳарсозлик соҳасидаги ислохотлар шаҳарсозлик нуқтаи назардан мақбул ечимни топишга қаратилган бўлиб, ушбу жараёнда тадбиркорлар (инвесторлар), хусусий сектор вакилларининг ўрни бекиёсдир.

Қолаверса, бугунги кунда судлар томонидан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари олиб қўйилиши муносабати билан келтирилган зарарни қоплаш билан боғлиқ низоларни кўришда мулкдорларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишга айниқса эътибор қаратилмоқда.

Шунга қарамай сўнгги пайтларда мутасадди ташкилотларга фуқаролар ва тадбиркорлар томонидан ер ажратиш, ердан фойдаланиш, ерга бўлган бўлган ҳуқуқларнинг бекор бўлиши, хусусан ер участкаларининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши билан боғлиқ мазмунда кўплаб ариза ва шикоятлар келиб тушаётганининг гувоҳи бўлмоқдамиз.

Ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш мулк ҳуқуқини бекор қилинишига олиб келиши сабабли, аксарият ҳолларда ҳуқуқ эгалари ушбу ҳолатдан норози бўлиб, низоли вазиятлар юзага келади. Фикримиз баёни учун ҳуқуқшунос олим Е.А.Сухановнинг фикрини келтириб

ўтамиз: “Мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқининг бекор қилиниши, табиийки, мулк эгаси учун қувонарли бўлмаган вазият ҳисобланиб, муайян моддий йўқотишларга олиб келади. Шу боис мол-мулкни унинг эгасидан олиб қўйиш, унга нисбатан ҳуқуқнинг бекор қилиниши қандай усулларни қўллаш йўли билан амалга оширилишидан қатъий назар, бундай усулларни ҳақ эвазига амалга ошириш ва мол-мулкнинг олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарларни тўлаш тамойили Фуқаролик кодексида ўз ифодасини топган. Барча ривожланган ҳуқуқий тизимларда ҳам мол-мулк мажбурий тартибда мулкдордан олиб қўйилишида қуйидаги икки мезонга, яъни умумфойдалилик ва адолатли компенсация тўлашга амал қилиши қатъий тарзда белгилаб қўйилган⁵¹”.

Ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш бутун дунёда мавжуд амалиётдир. Постсовет мамлакатларида ер участкасини олиб қўйиш тартиблари деярли бир хил. Рус қонунчилига бу борада ер участкаси ва унда жойлашган бошқа кўчмас мулкларни давлат ва жамоат (муниципал) эҳтиёжлар учун сотиб олиш атамаси қўлланади. Бу эса пайдо бўлган жамоат эҳтиёжларини қондириш учун ваколатли давлат органи томонидан ер участкасига бўлган ҳуқуқларни тўхтатишга қаратилган ҳаракатларни ва мулкдор билан сотиб олиш нархи тўғрисида келишув тузишини англатади.

Бундай келишув ҳақида Санкт-Петербург давлат архитектура ва қурилиш институти доценти, юридик фанлари номзоди В.А.Евсегнеев ерни хусусий мулк эгасидан мажбурий сотиб олиш оддий ер олди-сотди битими сингари амалга оширилиши мумкин ва амалга оширилиши керак деган фикрни билдирган. Олимнинг фикрича, хусусий ерни давлат мулкига мажбуран сотиб олиш тартибида ўтказиш одатий битимлар сифатида тан олинishi мумкин эмас, аммо кўплаб умумий хусусиятлар квази-битим деб ҳисоблаш имконини беради.

Бироқ, биз мазкур фикрга қўшилмаймиз, чунки ер участкасини мажбурий бегоналаштиришда, мулкдорнинг таклиф этилган шартларга рози

⁵¹ *Маттеи У., Суханов Е.А.* Основные положения о праве собственности. – М.: Юристъ, 1999, - С. 278.

бўлмаслиги ҳамда ушбу вазият низоли ҳолатни юзага келтириши эҳтимолдан холи эмасдир.

Э.Горина эса бу масалага яна битим сифатида қарайди: агар ер эгасининг уни олиб қўйиш тўғрисидаги розилиги бўлса, сотиб олиш тўғрисидаги битим сотиб олиш ва сотиш тури ёки ер участкаларини алмаштириш шартномаси турига қараб тузилиши мумкин.

Россия Федерацияси қонунчилигига кўра давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарор федерал ижро этувчи органлар, Россия Федерацияси субъектларининг ижро этувчи органлари ёки маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари томонидан қабул қилинади. Олиб қўйилаётган ер участкасига бериладиган компенсация миқдори эса суд томонидан кўриб чиқилади.⁵¹

Қозоғистон Республикаси қонунчилигида эса ер участкаларини давлат эҳтиёжлари учун (мажбурий) бегоналаштириш (иеліктен шығару) атамаси қўлланади. Бегоналаштириш алоҳида ҳолларда, агар бу эҳтиёжни бошқа йўл билан қондириш мумкин бўлмаса ва мулк эгаси ёки нодавлат ер фойдаланувчиси (мемлекеттік емес жер пайдаланушы)нинг розилиги ёки суд қарори билан ер участкаси харажатлари тўлиқ қайтариладиган тақдирда амалга оширилади. Шунингдек, Қозоғистон Ер кодексининг 84-моддасида: "...ер участкасини мажбурий бегоналаштиришга давлат эҳтиёжларини қондириш учун зарур бўлган даражада йўл қўйилади. Ер участкасининг давлат талаблари учун мажбурий бегоналаштирилиши бегоналаштириш тартибининг ошқоралигига боғлиқ ҳолда амалга оширилади. Қозоғистон Республикаси ҳукумати ёки маҳаллий ижро этувчи органнинг ер участкасини мажбурий равишда бегоналаштиришни бошлаш тўғрисидаги қарори миллий ёки маҳаллий оммавий ахборот воситаларида, шу жумладан, ижро этувчи

⁵¹ Земельный Кодекс Российской Федерации, 25.10.2001, № 136-ФЗ // [Электрон манба] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

органларнинг веб-сайтларида, қабул қилинган уч иш куни ичида эълон қилинади...” – деб келтириб ўтилади.⁵²

Украина Республикаси қонунчилигида эса қуйидаги атамалар янада аниқ изоҳланиши эътиборимизни тортади:

“...давлат зарурияти-миллий манфаатлар ёки ҳудудий жамоа манфаатларидан келиб чиқадиган алоҳида зарурат бўлиб, бунинг учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ер участкасини ёки унга жойлашган бошқа кўчмас мулк объектларини мажбуран бегоналаштиришга йўл қўйилади;

жамоат эҳтиёжи – миллий манфаатлардан ёки ҳудудий ҳамжамият манфаатларидан келиб чиққан ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда сотиб олинadиган кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларига бўлган эҳтиёж.”⁵³

Кўриниб турганидек, украин қонунчилигида ҳам бегоналаштириш (відчуження) атамасидан фойдаланилади. Украинанинг “Хусусий мулкчиликда бўлган ер участкаларини, уларга жойлаштирилadиган кўчмас мулкнинг бошқа объектларини давлат эҳтиёжлари учун ёки давлат зарурияти асосида бегоналаштириш тўғрисида”ги Қонунига биноан жисмоний ёки юридик шахсларга қаршли ер участкалари, улар жойлашган бошқа кўчмас мулк объектларини бундай давлат эҳтиёжлари учун сотиб олиш ҳуқуқи ўз ваколатларига мувофиқ ва ушбу қонунда белгиланган тартибда ижро этувчи ҳокимият ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларига берилган. Давлат эҳтиёжлари учун ер участкаларини, уларга жойлаштирилган, жисмоний ёки юридик шахсларга қаршли кўчмас мулкнинг бошқа объектларини сотиб олиш уларнинг қийматини қонунга мувофиқ қоплаш шarti билан амалга оширилиши мумкин.

МДҲ мамлакатлари Кодексларига эътибор берадиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси (ЕК 37-модда) ва Молдовада (ЕК 23-модда) “давлат

⁵² Земельный Кодекс Республики Казахстан, 20.06.2003, №442 // [Электрон манба] URL: https://zakon.uchet.kz/rus/docs/K030000442_

⁵³ Статья 1 закона Украины “Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости”, 17.11.2009, № 1559-VI

ва жамоат эҳтиёжлари”, Россия Федерациясида “давлат ва муниципал эҳтиёжлар” (ЕК 49-модда), Қозоғистон Республикасида (ЕК 84-модда) ва Беларусь Республикасида “давлат эҳтиёжлари” (ЕК 73-модда) ҳамда Украинада (ЕК 151-модда) “жамоат эҳтиёжлари ёки жамоатчилик зарурияти” каби тушунчалар мустаҳкамланган. Таъкидлаш лозимки, ушбу тушунчалар тизимида энг мақбули “давлат ва жамоат эҳтиёжлари” тушунчаси бўлиб, у ўз қамрови ва мазмунига кўра кенгроқ доирадаги муносабатларни қамраб олади ва амалиётга тўла мос келади⁵⁴.

Д.Б.Гороховнинг таъкидлашича, ер участкаси давлат ва жамоат манфаатлари, қонун тилида айтганда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда ёки сотиб олинганда бундай битимларда давлат ўзининг табиий ресурсларнинг мулкдори сифатидаги статусидан фойдаланмайди, билан давлат ўзининг ҳокимият ваколатларидан фойдаланади ва бунда ҳар қандай хусусий ҳуқуқ ва манфаатлар иккинчи даражалига айланиб қолади⁵⁵.

Адабиётларда кўрсатилишича, хусусий мулк бўлган ерни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ҳуқуқи бу давлатнинг ажралмас ҳуқуқидир. Бу ҳуқуқ бевосита давлатнинг ўз ваколатларини амалга ошириши учун муҳим бўлган суверенитети билан боғлиқ⁵⁶.

Бундай олиб қўйиш биринчидан, давлатнинг халқаро мажбуриятларини бажариши, иккинчидан, давлат аҳамиятига молик объектларни жойлаштиришнинг бошқа муқобил усуллари мавжуд бўлмаган тақдирдагина амалга оширилади. Бундан ташқари, хусусий мулк бўлган ер участкасининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши фақатгина қонун ҳужжатларига асосан амалга оширилади⁵⁷.

⁵⁴ Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. №10. С. 69.; Кабытов Н.П. Основания изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Арбитражные споры. 2008. № 3.

⁵⁵ Горохов Д.Б. Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 182.

⁵⁶ Крассов О.И. Право частной собственности на землю в США // Государство и право. – 1993. – №2. – С. 98.

⁵⁷ Карлова Н. В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 146.

Л.Б.Шейнин ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг қуйидаги шакллари алоҳида ажратиб кўрсатади: 1. ер участкасини унинг мулкдоридан олиб қўйиш; 2. ер участкасини унинг мулкдори бўлмаган эгасидан олиб қўйиш⁵⁸.

Г.А.Ларионовнинг таъкидлашича, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ёки сотиб олиш қуйидаги иккита босқичда амалга оширилади: 1) олиб қўйилаётган ер участкасининг жойлашуви ва ўлчамларини дастлабки келишиш босқичи; 2) олиб қўйишни ҳуқуқий расмийлаштириш ва бошқа ер участкасини тақдим қилиш босқичи⁵⁹.

Л.Б.Шейнин ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда тўланадиган компенсацияни тўланишига қараб икки турини фарқлайди: пул кўринишида тўлаб бериладиган компенсация; натура шаклида тўлаб бериладиган компенсация⁶⁰.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги 22-сонли Қарорига мувофиқ, ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда мазкур фуқароларга уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) (доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишларига биноан тарафлар келишувига кўра барча қулайликларга эга бўлган, аввалгисига тенг қийматли уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган сахндаги бошқа турар-жой мулк қилиб берилади⁶¹.

Айрим хорижий мамлакатлар қонунчилигида ер участкасининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш шартлари ва тартибига батафсилроқ тўхталиб ўтсак.

⁵⁸ Шейнин Л.Б. Земельное право России. – Москва: Эксмо, 2006. – С. 159.

⁵⁹ Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Ларионов Г.А., Макаров О.Н., Земельное право России. – М.: Былина, 1997.

⁶⁰ Шейнин Л.Б. Земельное право России. – Москва: Эксмо, 2006. – С. 160.

⁶¹ Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 14.09.2001 йилдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори // [Электрон манба] URL: <https://lex.uz/docs/1452371>

Украина Ер кодексида ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг қуйидаги асосий ҳолатлари ажратиб кўрсатилган: 146-модда – жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини сотиб олиш; 147-модда – жамоат зарурияти мотивлари бўйича ер участкасини мажбурий бегоналаштириш; 148-модда – ер участкасининг конфискацияси; 149-модда – ер участкаларини олиб қўйиш тартиби; 150-модда – алоҳида муҳим қийматга эга бўлган ерлар ва уларни олиб қўйишнинг тартиби; 151-модда – ер участкасини олиб қўйиш (сотиб олиш) билан боғлиқ масалаларни келишиш тартиби⁶².

Беларусь Республикаси қонунчилигида ҳам ер участкаларини олиб қўйиш белгилаб қўйилган бўлиб, бу борадаги муносабатлар Беларусь Республикасининг Ер тўғрисидаги кодекси, Беларусь Республикаси Президентининг “Ер участкаларини олиб қўйиш ва тақдим қилиш тўғрисидаги” 27.12.2007 йилдаги № 667-сонли қарори билан тартибга солинади⁶³.

Россия Федерациясида ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олишнинг аниқ асослари белгиланган. Шунингдек, Россия Федерацияси қонунчилиги давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини олиб қўйишда алоҳида тоифадаги ер участкаларини олиб қўйиш учун бир қатор чекловларни назарда тутди. Масалан, қиймати тумандаги ўртача ер қийматидан ортиқ бўлган қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ер участкасини олиб қўйиш фақатгина халқаро мажбуриятларни бажариш, давлат мудрофааси ва хавфсизлигини таъминлаш, маданий, таълим аҳамиятига эга бўлган объектларни қуриш ва сақлаш, автомобиль йўллари, электр тармоқларини ўтқозиш учун агар бошқа имконият мавжуд бўлмагандагина амалга оширилиши белгиланган⁶⁴.

⁶² Земельный кодекс Украины. – Харьков: Одиссей, 2005. – С. 73-80.

⁶³ Кузнецов Г., Ткач Н. Новый кодекс Республики Беларусь о земле// Юстиция Беларуси. – 1999. - №2. – С. 22-25.

⁶⁴ Карлова Н. В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 147.

Яна шуни алоҳида таъкидлаш керакки, баъзи мамлакатларда нафақат давлат ташкилотлари фойдасига ер участкаси давлат ва жамоат манфаатлари учун олиб қўйилиши мумкин, балки хусусий ташкилотлар эҳтиёжлари учун ҳам агар ўз объектларини жойлаштириш учун бошқа ер участкаси мавжуд бўлмаган тақдирда ер участкаси олиб қўйилиши мумкинлиги алоҳида эътибор жалб қилади. Масалан, АҚШнинг кўпчилиқ штатларида “ижтимоий фойдали ташкилот” концепцияси қабул қилинган бўлиб, унга кўра бундай корхона, ташкилотлар учун ер участкаси олиб берилишида давлат буларнинг номидан ҳаракат қилади ва давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун бўлгани каби ер участкасини олиб қўяди. Бундай жойлаштирилишига имтиёзлар бўлган объектлар қаторига сув ҳавзалари, электр тармоқлари ва ҳоказолар киради⁶⁵. Бундай амалиётдан истиқболдаги Ўзбекистон Республикаси фуқаролик ва ер қонунчилигини такомиллаштиришда фойдаланиш мумкин.

АҚШда ердан фойдаланиш масалаларида 1976 йилги “Федерал ер сиёсати ва менежменти” Акти муҳим аҳамият касб этади. Ушбу Актнинг 204-параграфи ерларнинг қайтарилиши деб номланади. Ушбу параграфда а) ваколат бериш ва чеклаш; ваколатларнинг бўлиниши, б) кейинги ариза топширишга таалуқли бўлган жараён ва ариза топшириш, в) беш минг акр ва ундан ортиқ бўлган ерларни қайтаришда Конгресс тасдиғини олиш жараёни, г) беш минг акрдан кам бўлган ерларни қайтаришда қўлланиладиган жараён, д) фавқулодда қайтариш; қўлланиладиган тартиб; муддати каби пунктлар киритилган⁶⁶.

1976 йилдаги ушбу Актнинг талабларига биноан беш минг акрдан ортиқ бўлган ерлар олиб қўйилиши учун Конгресс тасдиғи керак бўлса, беш минг акрдан кам бўлган ерларни олиб қўйиш Ички ерлар Котибияти ва Қишлоқ хўжалиги Котибиятининг ваколатига киради ва Ички ерлар Департаменти ёки агентлиги бошлиғининг илтимосига биноан амалга оширилади.

⁶⁵ *Горохов Д.Б.* Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 183.

⁶⁶ *Robin Kundis Craig*, Selected environmental law statutes. 1990-91 educational education. – St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1990. – P. 862-865.

Ерларни фавқулодда олиб қўйиш эса, Ички ерлар Котибияти ва Қишлоқ хўжалиги Котибияти фавқулодда вазият мавжуд деб топса ёки Ички ишлар Қўмитаси ёки Вакиллар Палатаси ёки Сенатдан бири Котибиятни шундай ҳолат мавжудлиги ҳақида хабардор қилсагина амалга оширилади. Бунда ерлар олиб қўйилмаган тақдирда қайта тикланмайдиган қимматликлар йўқотилиш хавфи мавжуд бўлганда юқоридаги кўрсатилган в) пунктнинг умумий ва г) пунктнинг қоидаларига амал қилган ҳолда ерларни олиб қўйиш амалга оширилади.

Шунингдек, 1976 йилдаги ушбу Актнинг ерларни фавқулодда олиб қўйиш қоидаларида яна шуни таъкидлаш керакки, фавқулодда вазиятлар қоида тариқасида уч йилдан ошмаслиги ва бу муддат узайтирилмаслиги мустаҳкамланган⁶⁷.

Жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш соҳасидаги хорижий тажрибани ўрганиш натижалари шуни кўрсатмоқдаки, айрим хорижий давлатларда бу каби муҳим ижтимоий-ҳуқуқий муносабатлар қонун даражасида тартибга солинади, яъни ерларни олиб қўйиш бўйича алоҳида қонунлар амал қилади. Масалан, шундай қонунлар Сингапур (“Ерларни мажбурий олиш тўғрисида”ги Қонун), Япония (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Корея Республикаси (“Ер учун компенсация бериш тўғрисида”ги Қонун), Швеция (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Финляндия (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Эстония (“Кўчмас мулкни экспроприация қилиш тўғрисида”ги Қонун) ва бир қатор бошқа давлатларда қабул қилинган.

Бироқ, шуни таъкидлаш жоизки, қабул қилинган қонунлар ерни олиб қўйишга асос сифатида хизмат қилади, бевосита ерни олиб қўйиш ваколатли орган – инстанция қарорига асосан амалга оширилади ҳамда мазкур ваколат қонун билан белгиланади. Ваколатли орган сифатида турли субъектларни келтириш мумкин. Хусусан, Сингапурда ваколатли орган сифатида

⁶⁷ *Robin Kundis Craig*, Selected environmental law statutes. 1990-91 educational edition. – St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1990. – P. 862-865.

Президент, Швеция ва Эстонияда ҳукумат намоён бўлади. Маҳаллий бошқарув анъаналари кучли бўлган ёки федератив давлатларда ваколатли орган сифатида маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ёки маҳаллий қонун чиқарувчи органлар намоён бўлади (м.у. Буюк Британия, Канада, Эстония). Айрим ривожланган давлатларда, давлат бошқариши лозим бўлган соҳалар кўплигини инобатга олган ҳолда мазкур ваколат ҳатто тижорат ташкилотларига ҳам берилиши мумкинлигини кузатишимиз мумкин (Австралия)⁶⁸.

Фикримизча, ваколатли орган сифатида давлат ҳокимиятининг юқори турувчи органи намоён бўлиши мулкдорлар ҳуқуқи кафолатини том маънода таъминлаб бера олади, чунки айрим жисмоний ва юридик шахслар томонидан кўчмас мулк йиллар давомида сарф қилинган вақт ва меҳнат эвазига олинади.

Япония, Корея Республикаси, Швеция, Финляндия, Эстония давлатларининг юқорида кўрсатиб ўтилган қонунларида ерларни жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг аниқ асослари келтирилган ва уларда “инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш” экспроприация учун асос сифатида кўрсатилмаган.

Бу борада АҚШ Президенти Jorj V.Bush томонидан қабул қилинган “Америка халқи мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш” ҳақидаги ижроия буйруғи эътиборга моликдир. Унда қайд этилишича, хусусий мулкни олиб қўйиш фақатгина кенг жамоатчилик манфаатида (generalpublic) амалга оширилиши мумкин ҳамда уни маълум бир шахсларнинг иқтисодий манфаатларини ўтказиш учун олиб қўйишга йўл қўйилмайди. Мазкур ҳужжатда мулкни федерал ҳукумат томонидан олиб қўйилишининг аниқ мақсадлари келтирилган. Хусусан, мулкни олиб қўйилишидан олдин ваколатли органлар Адлия вазирлигига олиб қўйишнинг мақсади қайд этилган буйруққа мослигини тасдиқловчи хулосани тақдим этиши лозим, мазкур хулоса ҳамда

⁶⁸ *Зеньков А.В.* “О зарубежном опыте правового регулирования экспроприации”, илмий мақола, 05.09.2014. [Электрон манба] URL: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/122105/1/zenkov_2014_6_Aktyaln_Problem.pdf (мурожаат вақти 01.07.2021)

хужжатлар ўрганилгандан кейингина Бош прокурор томонидан ҳуқуқий жараён қўзғатилиши мумкин.⁶⁹

Миллий қонунчилигимизда инвестор ер участкалари инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйилган тақдирда ташаббускор сифатида келтирилган ҳамда у судда даъво қўзғатиш ҳуқуқига ҳам эга.⁷⁰ Мазкур ҳолат мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишда бир қатор низоли ҳолатларни келтириб чиқариши эҳтимолдан холи эмас албатта.

Япония ва Корея Республикасида низоларни ҳал қилишнинг муқобил усуллари жорий этилганлиги аниқланди. Хусусан, Япониянинг “Экспроприация тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ томонлар ўртасида жамоат манфаатлари учун ерларни экспроприация қилиш билан боғлиқ бўлган низолар келиб чиқса, улар медиация комиссияси томонидан низони ҳал қилишни сўраб мурожаат қилишлари мумкин. Корея Республикасида низоларни ҳал қилишнинг муқобил усули сифатида Корея Республикасининг “Ер учун компенсация бериш тўғрисида”ги умумий Қонунида экспроприация бўйича қабул қилинган қарорга нисбатан ерларни экспроприация қилиш бўйича Марказий комиссиясига эътироз билан мурожаат қилиш ҳуқуқи мустаҳкамланган.

Шу билан бирга, ўрганиш давомида Эстониянинг “Кўчмас мулкни экспроприация қилиш тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ экспроприация қилган орган ёки унинг қонуний вориси экспроприация қилинган кўчмас мулкни экспроприация тўғрисидаги қарорга мувофиқ фойдаланмаса экспроприация қилинган кўчмас мулкнинг собиқ эгаси уни қайтариб беришни талаб қилишга ҳақли эканлиги аниқланди. Бунда у экспроприация қилинган кўчмас мулкдан экспроприация тўғрисидаги қарорга зид равишда фойдаланилганлигидан хабардор бўлган ёки хабардор бўлиши керак бўлган кундан бошлаб бир йил

⁶⁹ Protecting the Property Rights of the American People. Executive Order 13406 of June 23, 2006 // [Электрон манба] URL: https://en.wikisource.org/wiki/Executive_Order_13406

⁷⁰ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги 911-сон қарори. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 16.11.2019 й., 09/19/911/4028-сон // <https://lex.uz/docs/4597630>

ичида экспроприация қилинган кўчмас мулкни қайтариб беришни талаб қилиши мумкин.

Юқоридагилардан келиб чиқиб айтиш мумкинки, бир қатор ривожланган хорижий давлатларда ер участкаларини экспроприация қилиш жараёни қонун даражасида тартибга солинади, экспроприация қилиш учун асос жамоат манфаатларини таъминлаш ҳисобланади.

Ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишни Германия мисолида кўриб ўтамиз. Германияда мазкур ижтимоий муносабат асосан икки катта босқичдан иборат:

1. ер участкасини олиб қўйишни қонуний асосга эга эканлигини исботлаш;

2. муайян компенсация миқдорини аниқлаш.

Олиб қўйиш жараёнидаги асосий иштирокчилар даъвогар (олиб қўювчи), ер участкаси мулкдори, маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, олиб қўйиш ваколатига эга бўлган юқори турувчи орган, баҳоловчи қўмита ва энг сўнггида суд ҳисобланади. Олиб қўйиш жараёни даъвогар талабнома берган вақтдан бошланган ҳисобланади. Талабнома, дастлаб, маҳаллий давлат органига берилади, маҳаллий давлат ҳокимияти органи эса даъвогар баёнотига ўз баёнотини қўшган ҳолда Олиб қўйиш органига тақдим қилади.

Олиб қўйиш босқичининг дастлабки шартномаси жуда муҳим ҳисобланади. Олиб қўйиш органи дастлабки шартларни текширади ва тегишли комиссияга баҳолашни топширади. Мулкни баҳолаш ҳудуд учун масъул бўлган Баҳолаш Қўмитаси ёки тажрибали баҳоловчи ташкилотлар томонидан амалга оширилади.

Олиб қўйиш ҳақида расмий маълумотлар камдан-кам учрайди улардан бирини тақдим қиламиз. Германиянинг Мюнстер шаҳрида амалга оширилган 80% ер участкасини олиб қўйиш расмий жараёни бошланишидан олдин тарафлар келишуви имзоланган.

Олиб қўйишнинг расмий жараёни тарафлар суд жараёнига ёки эшитиш учун чақирилган вақтдан бошланган ҳисобланади. Қонунчиликка мувофиқ

олиб қўйиш талабномасининг тақдим қилинганлиги эмас, балки тарафлар эшитиш учун чақирилганлиги олиб қўйишнинг бошланиши сифатида қабул қилинганлиги эшитиш босқичининг нақадар муҳим эканлигидан дарак беради. Айтиш мумкин босқичда муносабат оммавий тус олади. Чунки жараённинг бошлангани мазкур босқичда маҳаллий нашрларда чоп қилинади ва ер реестрига қайд қилиб қўйилади.

Жараённинг энг муҳим қисми бу компенсация босқичи ҳисобланади. Чунки баҳолаш ва компенсация ҳуқуқ эгаси, яъни ер эгасининг моддий аҳволи ва жамоат эҳтиёжининг муҳимлик даражаси ҳамда унинг иқтисодий таъсири ўртасидаги мувозанатни сақлаши керак. Агар компенсация миқдори олиб қўйилаётган мулкнинг реал қийматидан кам бўлиши мамлакат даражасидаги адолатсизлик деб баҳоланади. Бошқа томондан компенсация миқдорининг мол-мулкдан юқори бўлиши мазкур муносабатнинг жамоат эҳтиёжи сифатида қўллаб қувватланмаслигига сабаб бўлади.

Германия қонунчилигига кўра компенсация қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- ✓ мол-мулкнинг бозор қиймати;
- ✓ олиб қўйиш натижасида етказилган бошқа зарарлар;
- ✓ олиб қўйилаётган мулк баҳосининг ўсишини ҳам назарда тутиши

лозим.

Шунингдек, компенсациянинг қуйидаги турлари мавжуд:

- ✓ пул кўринишида;
- ✓ мол-мулк кўринишида;
- ✓ бошқа ҳуқуқларни бериш орқали⁷¹.

Хулоса қилиш мумкинки, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш Германияда ҳам миллий қонунчилигимизга ўхшаш тарзда амалга оширилади. Шу билан бир қаторда, миллий қонунчилигимизга тадбиқ қилишимиз мумкин бўлган жиҳатлари ҳам бор ва булар қуйидагилар:

⁷¹ Winrich Voss, Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany, XXIV FIG International Congress, 2010 [Электрон манба] URL: http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf

✓ ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш билан шуғулланувчи махсус орган ташкил қилиш ва бу орган мазкур муносабат билан профессионал тарзда шуғулланиши;

✓ баҳолашни махсус ваколатли орган томонидан амалга оширилиши;

✓ шунингдек, эътиборли жиҳати баҳоловчи махсус ваколатли органлардан ташқари профессионал ихтисослашган баҳоловчи ташкилотлар ҳам мавжуд бўлиб, уларнинг рўйхати Савдо саноат палатасининг (Chambers of Commerce and Industry) доимий рўйхатида туради.

Юқоридагилардан хулоса қилиш мумкинки, миллий қонунчилигимизда давлат ва жамоат эҳтиёжлари тушунчасига алоҳида таъриф келтириш (Украина тажрибаси), мазкур муносабатлар билан боғлиқ харажатларни махсус ваколатли орган ёки профессионал баҳоловчи ташкилот томонидан амалга ошириш (Германия тажрибаси), мазкур муносабатларни яхлит қонун билан тартибга солиш (Япония, Корея Республикаси, Швеция, Финляндия Эстония ва б.а.) ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш каби мураккаб жараённи янада тартибга солишга, ҳуқуқни қўллашда турли ёндашувлар вужудга келишини олдини олиш ва ҳуқуқни тўғри қўллаш ҳамда мамлакатимизнинг халқаро рейтингларда юқори поғоналар эгаллашига хизмат қилади.

3.2. Ер участкаларини олиб қўйишда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш

Маълумки бирор давлат ривожланган давлатлар қаторига киришни мақсад қилар экан, буни, албатта мамлакатнинг архитектура-шаҳарсозлик тизимини такомиллаштиришсиз тасаввур қилиб бўлмайди. Қурилишларни пухта ишланган режа асосида амалга ошириш эса уларнинг барқарорлигини таъминлайди. Лекин айрим объектларни қуриш шунчаки кечмайди, яъни қурилиш режалаштирилаётган жойда истикомат қилувчи фуқароларни кўчириш, уларнинг турар жойларини бузиш, уларга бошқа турар жой бериш, компенсация масалалари билан ҳисоблашишни, вақт ва сарф-харажатлар қилишни тақозо этади ҳамда ушбу жараён маълум бир ҳуқуқий тартибга эга.

Миллий қонунчилигимизда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги ишлар бўйича қуйидаги ҳуқуқий асосларни келтириш мумкин:

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси;
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси;
3. Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик кодекси;
4. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси;
5. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси;
6. Ўзбекистон Республикасининг 24.09.2012 йилдаги “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуни;
7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 27 июлдаги “Тадбиркорлик субъектларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5490-сон Фармони 16-банди;

8. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 августдаги “Ўзбекистон Республикасида инвестиция муҳитини тубдан яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5495-сон Фармони;

9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 3 августдаги “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” Ф-5491-сон фармойиши;

10. Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 26 декабрдаги “Давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғармалар маблағларини шакллантириш ва улардан фойдаланиш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 1047-сон қарори;

11. Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги 911-сон қарори.

Кўриб турганимиздек ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ҳақидаги муносабатлар турли қонун ҳужжатлари билан тартибга солиниб келинмоқда, ушбу ҳолат норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни амалиётда қўллашда маълум бир қийинчиликларни вужудга келтириши эҳтимолдан холи эмас албатта.

Жумладан, ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши қанақа мақсадларда амалга оширилиши мумкинлиги ҳақидаги айни бир хил нормалар Ер кодексининг 37-моддасида, Шаҳарсозлик кодексининг 82-моддасида, Вазирлар Маҳкамасининг 16.11.2019 йилдаги 911-сонли қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 2-бандида келтирилган.

Ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш масаласининг ўта муҳимлигини инобатга олиб ҳамда ушбу масалага оид қонунчиликнинг барқарорлигини таъминлаш мақсадида жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини компенсация эвазига олиб қўйиш масалаларини тартибга солувчи қонун ҳужжатларини такомиллаштириш, жумладан ушбу қондаларни қонун даражасида мустаҳкамлаш, айниқса мазкур муносабатларни тўғридан-тўғри амал қиладиган яхлит қонун билан тартибга солиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Амалдаги қонунчиликда мавжуд бўлган бўшлиқларга тўхталиб ўтишни лозим деб ҳисоблаймиз.

Вазирлар Маҳкамасининг 16.11.2019 йилдаги 911-сонли қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низом ер участкаларининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилишига доир муносабатларни тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжат ҳисобланади.

Бироқ ушбу норматив-ҳуқуқий ҳужжатда давлат ва жамоат эҳтиёжи айнан қанақа эҳтиёжлар эканлига аниқ таъриф берилмаган. Давлат ва жамоат эҳтиёжлари тушунчаси нима эканлиги аниқ ва тугал белгилаб қўйилмас экан уни турлича талқин қилиш, хусусий эҳтиёжларни ёки тижорат эҳтиёжларни давлат ва жамоат эҳтиёжи сифатида талқин қилишга уринишлар бўлиб туради.

Мисол учун, Украина Республикаси қонунчилигида “давлат эҳтиёжи - миллий манфаатлар ёки ҳудудий жамоа манфаатларидан келиб чиқадиган алоҳида зарурат бўлиб, бунинг учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ер участкасини ёки унга жойлашган бошқа кўчмас мулк объектларини мажбуран бегоналаштиришга йўл қўйилади;

жамоат эҳтиёжи – миллий манфаатлардан ёки ҳудудий ҳамжамият манфаатларидан келиб чиққан ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда сотиб олинadиган кўчмас мулк объектлари жойлашган

ер участкаларига бўлган эҳтиёж” эkanлиги қайд этилиб, мазкур иборалар ойдинлаштирилган.

Бундан ташқари, махсус Низомда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишга оид принциплар қайд этилмаган.

Шу боис, тадқиқот олиб борилаётган соҳани тартибга солувчи яхлит қонун қабул қилиб, унда Конституциямизга мувофиқ қонунийлик принципини, “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуни талабларини эътиборга олган ҳолда мулк ҳуқуқи устунлиги, унинг дахлсизлиги, адолатли компенсация кафолатланиши принципларини, Ер кодекси талабига мувофиқ олиб қўйилган ер участкасидан мақсадли фойдаланиш принципини, “Давлат ҳокимияти ва бошқарув органлари фаолиятининг очиқлиги тўғрисида”ги Қонунга мувофиқ очиқлик ва шаффофлик принципини акс эттирилиши мақсадга мувофиқдир. Ушбу принципларнинг қонун даражасида акс эттирилиши давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари мансабдор шасхлари ва ходимлари зиммасига қўшимча масъулият юклаши табиийдир.

Бундан ташқари, қайд этилган Низомда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш қонунлар ва Ўзбекистон Республикаси Президенти қарорларида тўғридан-тўғри назарда тутилган бошқа ҳоллар ибораси ишлатилган. Ушбу бошқа ҳолларни аниқ белгилаб, тугал рўйхатни келтириш ҳамда ушбу рўйхатдан ташқари ерларни жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилишини таъқиқлаш лозим. Чунки, норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда мавҳум ибораларнинг ишлатилиши, уларни доим турлича талқин этилишига олиб келиши ҳеч кимга сир эмасдир.

Умуман олганда, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари олиб қўйилиши тўғрисидаги қарорларда мавҳум, ноаниқ ва ўзида бошқа мазмун касб этиши мумкин бўлган мақсадларнинг келтирилиши ушбу қарорларни ҳақиқий эмас деб топилишига олиб келиши ҳақидаги нормаларни қонунчилигимизда акс эттиришимиз мақсадга мувофиқдир.

Мисол учун, Австралия қонунчилигида ерларни олиб қўйилиши асосларидан бири сифатида халқ манфаатларидан келиб чиқиб соғлиқни сақлаш, таълим, табиатни муҳофаза қилиш объектлари, боғлар, сув обморлари ва шу каби бошқа ижтимоий объектларни қурилиши келтирилган. Шу каби қоидалар Германия, Корея ва Эстония қонунчилигида ҳам мавжуд.⁷²

Шу билан бирга Низомда, мулкдорлар билан очик муҳокамани ўтказиш тартиби белгиланган.

Ушбу тартибга кўра, олиб қўйилиши режалаштирилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига очик муҳокама ўтказиш санаси ва жойи кўрсатилган хабарнома Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси ёки тегишли халқ депутатлари Кенгашининг очик муҳокамани ўтказиш тўғрисидаги қарори қабул қилинган кундан бошлаб икки кун мобайнида, бироқ очик муҳокама ўтказиладиган кундан камида етти кун олдин ташаббускор томонидан ёзма равишда юборилади.

Фикримизча, амалиётда ушбу қоида қўллашда тушунмовчиликлар вужудга келишини олдини олиш мақсадида, очик муҳокамани ташкил этишдан олдин ташаббускор қайд этилган хабарнома мулкдорларга аниқ равишда етказилганлигини тасдиқловчи маълумотларга эга бўлиши лозим ҳамда ушбу маълумотномани олиниши лозимлиги ҳақидаги қоида ҳам махсус нормаларда қайд этилиши лозим.

Шу билан бирга очик муҳокамани ўтказиш тартибида ҳам бўшлиқлар ва камчиликлар мавжуд деб ҳисоблаймиз.

Хусусан, очик муҳокамада Низомда қайд этилган оммавий ахборот воситаларидан ташқари, бевосита ҳудудда яшовчи халқ иштирокида, яъни жамоатчилик вакиллари иштирокида ўтказилиши, очик муҳокамани ўтказиш жойи ҳуқуқ эгаларининг яшаш жойига яқин бўлиши кераклиги, ҳуқуқ эгаларининг тўрдан уч қисми (75%) қатнашганда очик муҳокама ўтказилган ҳисобланиши ҳамда очик муҳокама жараёни аудио ва видео ёзиш

⁷² [Электрон манба] URL:

https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/122105/1/zenkov_2014_6_Aktyaln_Problem.pdf

воситаларида қайд этиб борилиши жараён шаффофлигини таъминлайди ҳамда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиниши кафолатларини янада мустаҳкамлайди.

Шунингдек, очик муҳокама билан боғлиқ барча ташкилий масалалар ташаббускор томонидан ўтказилиши, мулкдор зиммасига бирор бир мажбурият юкланишига йўл қўйилмаслигини белгилаш лозим.

Бундан ташқари мазкур соҳани тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда, ташаббускор ҳамда мулкдор ўртасида низо вужудга келганда, ушбу низони судгача ҳал қилиш тартиб-таомилларини ҳам белгилаш мақсадга мувофиқдир. Мисол учун, компенсацияга оид бўлган низоларни Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари ҳузурида ташкил этиладиган компенсация комиссиялари ёки бошқа ҳолис медиатор (мисол учун Савдо-саноат палатаси, адлия органлари ва ҳ.к.) томонидан кўриб чиқилиши тартибининг жорий этилиши, судларнинг иш ҳажмини камайтиришга ҳамда ортиқча вақт сарфланишини олдини олишга хизмат қилиши мумкин.

Бундан ташқари, Низомда томонларнинг розилиги билан компенсация миқдори, тури ва бериш муддати, шунингдек, бошқа шартларни назарда тутувчи ташаббускор ва мулкдор ўртасида тузиладиган, нотариал тартибда тасдиқланган ёзма шаклдаги шартнома, яъни келишув тузилиши назарда тутилган.

Фикримизча, мазкур келишувнинг ягона намунавий шакли ишлаб чиқилиши ҳамда унда барча шартлар, ҳуқуқ ва мажбуриятлар аниқ ва равон кўрсатилиши лозимдир. Натижада, ушбу келишувларда айрим шарт, ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг белгиланмасдан қолиши ҳолатларини олдини олишга эришилади.

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 26 декабрьдаги 1047-сонли қарори билан тасдиқланган “Давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича

марказлаштирилган жамғармалар маблағларини шакллантириш ва улардан фойдаланиш тартиби тўғрисида”ги Низом давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни (кейинги ўринларда етказилган зарар деб аталади) қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғармалар маблағларини шакллантириш ва улардан фойдаланиш тартибини белгилайди.

Бироқ, мазкур Низомда қайд этилган айрим нормаларни мувофиқлаштириш лозим деб ҳисоблаймиз.

Хусусан, Низомнинг 2-бандига кўра, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғармалар юридик шахс ҳисобланмайди ҳамда ташаббускор ва мулкдор ўртасида низо вужудга келган тақдирда, жамғармани мустақил жавобгар сифатида суд жараёнида жалб этиш имкониятини чеклайди.

Ушбу ҳолат етказилган зарарларни ундиришда қатор муаммолар вужудга келишига сабаб бўлиши мумкин. Шу боис, мазкур жамғармаларга юридик шахс мақомини бериш мақсадга мувофиқдир.

Бундан ташқари, мазкур Низомда жамғарма ҳисобидан тўловларни тўлаш навбатлари қайд этилмаган. Тўловлар навбатини белгилаш, жамғарма маблағларидан ўзбошимчалик билан фойдаланиш ҳолатларига барҳам беради. Бунда ташқари жамғарма маблағларидан бошқа мақсадларда фойдаланиш таъқиқланиши ҳақидаги нормани ҳам қонунчиликка киритиш мақсадга мувофиқдир.

Шу билан бирга, Германия тажрибасидан келиб чиқиб, низоли мулкларни баҳолашни махсус баҳоловчи органга юклаш мақсадга мувофиқдир, турли баҳоловчи ташиклотлар томонидан низоли мулкларга нисбатан ҳар хил нархларнинг белгиланиши, келажакда низоли вазият юзасидан маълум бир тўхтамага келинишида қийинчиликларни ҳамда тарафлар норозилигини вужудга келтиради.

Жорий йилнинг апрель ойида Адлия вазирлиги томонидан “Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида” Ўзбекистон Республикасининг қонуни лойиҳаси ишлаб чиқилди ва жамоатчилик муҳокамасига қўйилди⁷³.

Мазкур қонун лойиҳаси тадқиқот олиб борилаётган соҳани нисбатан тартибга солинишига қаратилган бўлсада, унда давлат эҳтиёжлари тушунчасидан воз кечилган.

Бироқ, фикримизча давлат ва жамоат эҳтиёжлари ўзаро чамбарчас боғлиқдир, чунки Конституциямизга мувофиқ давлат жамоат манфаатларини ифода этади.

Ҳозирги вақтда Ўзбекистон Республикаси инсон ҳуқуқлари бўйича 80 дан ортиқ халқаро ҳужжатларга, жумладан Бирлашган Миллатлар Ташкилотининг (кейинги ўринларда — БМТ) 6 та асосий шартномаси ва 4 та факультатив протоколига қўшилган бўлиб, уларнинг амалга оширилиши юзасидан БМТнинг Инсон ҳуқуқлари бўйича кенгаши ва шартномавий қўмиталарига мунтазам равишда миллий маърузаларни тақдим этиб келмоқда.

Шу билан бирга, аниқланишича, мазкур соҳага оид халқаро рейтинг ва индексларда Ўзбекистон юқори ўринларни эгалламаган. Хусусан, “Heritage Foundation” тадқиқот маркази томонидан юритиладиган “Иқтисодий эркинлик” индексининг индикатори бўйича 2020 йилдаги ҳисоботга кўра Ўзбекистон 100 баллдан 57,2 балл тўплаган бўлса⁷⁴, 2021 йилдаги ҳисоботга кўра 58,3 балл тўплаб, ўтган йилгига нисбатан 1,1 балл кўпроқ тўплади (мазкур индекс бўйича 178 та давлат орасидан Ўзбекистон 108 - ўринни эгаллаган ҳамда иқтисоди “асосан эркин эмас” деган индикаторга тушган). Мазкур дунё рейтингининг энг юқори 3 та поғонасида Сингапур (89,7 балл), Янги Зеландия (83,9 балл) ҳамда Австралия (82,4 балл) эгаллаган⁷⁵. Ўрта Осиё давлатларидан

⁷³ [Электрон манба] URL: <https://regulation.gov.uz/uz/d/42584> (м.в. 01.07.2021)

⁷⁴ [Электрон манба] URL: https://www.heritage.org/index/pdf/2020/book/2020_IndexofEconomicFreedom_Highlights.pdf (м.в. 01.07.2021)

⁷⁵ [Электрон манба] URL: https://www.heritage.org/index/pdf/2021/book/2021_IndexofEconomicFreedom_Highlights.pdf (м.в. 01.07.2021)

Қозоғистон 34, Қирғизистон 78, Тожикистон 134 ҳамда Туркменистон 167-ўринни эгаллаган.

“World Justice Project” халқаро ноҳукумат ташкилоти томонидан юритиладиган “Ҳуқуқ устуворлиги” индексининг “Фуқаролик ҳуқуқи соҳасида одил судлов” индикатори таркибига киритилган “Низоларни ҳал этишда муқобил механизмларнинг ишлаш самарадорлиги ва ҳолислиги” субиндикатори бўйича 2020 йилда Ўзбекистон 1 баллдан 0,67 балл тўплаган (мазкур индикатор бўйича 128 та давлат орасидан Ўзбекистон 72-ўринни эгаллаган).⁷⁶

Шунингдек, 2017-2019 йилларда Жаҳон банкининг Бошқарув сифати индикаторларининг “Қонун (ҳуқуқ) устуворлиги” индикатори таркибига киритилган “Мулк ҳуқуқи” субиндикатори бўйича Ўзбекистон 2,5 баллдан фақатгина 0,60 балл, “Мусодара/экспроприация”, “Хусусий мулк ҳимояси” субиндикаторлари бўйича 0,16 балл тўплаган (мазкур индикатор бўйича 212 та давлат орасидан Ўзбекистон 182-ўринни эгаллаган).

Бевосита, мамлакатимизда олиб борилаётган ислохотлар йилдан-йилга амалдаги қонунчилигимизни янада мустаҳкамлаш ва ҳаётга тўғри татбиқ этишга хизмат қилмоқда, бироқ ҳали амалга оширишимиз лозим бўлган ишлар етарлидир.

Соҳани тартибга солиш юзасидан яхлит қонун қабул қилинган тақдирда, юқорида қайд этилган фикр-мулоҳаларимизда қайд этилган ҳолатларнинг инобатга олиниши, мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишни кафолатлаш тизимини янада мустаҳкамлайди деган умиддамиз. Қонун нормаларининг аниқ ва раво баён этилиши, ундаги мавҳум тушунчалардан воз кечилиши, қонуннинг амалда ижро этилишида қийинчиликлар вужудга келишини бартараф этади.

⁷⁶ [Электрон манба] URL:

<https://nonews.co/wp-content/uploads/2020/10/WJP2020.pdf>, page №158 (м.в. 01.07.2021)

ХУЛОСА

Ҳуқуқий-демократик давлат қураётган эканмиз, гап ижтимоий-ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг кўплигида эмас, гап уларнинг аниқ, раво ва тушунарли эканлиги, асосийси жамиятда ҳуқуқий онгнинг юқори даражада шаклланганлигига боғлиқдир. Зеро ҳуқуқий онг юқори даражада бўлмас экан, қонунийликни таъминлаш мушкул масалалардан бири бўлиб қолаверади. Инсонни қонунга риоя этилишига мажбурлаш керак эмас, ҳар бир шахс нима сабабдан қонунга риоя этилиши кераклигини, қонунсизлик қанақа оқибатларга олиб келишини билиши лозимдир.

Тўғри турли бюрократик, мавҳум норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар уларни амалиётда қўллашда қийинчиликларни, турлича талқин қилиниши, турли манфаатларида фойдаланиш каби ҳолатларни вужудга келтиради, бундан келиб чиқиб албатта миллий норматив-ҳуқуқий ҳужжатларимизни такомиллаштиришимиз ҳамда иложи борича ўхшаш қонунларни мужассамлаштиришимиз зарур, чунки бир соҳани тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг ҳаддан ортиқлиги, шу билан бирга айрим ҳолатларда ўхшаш муносабатни тартибга солувчи қонун ҳужжатларнинг бир-бирига зидлиги мутлақо мантиққа зид ҳолатдир.

Барчамизга маълумки юртимиз ривожланган давлатлар қаторига кириш жараёнида муҳим қадамларни босмоқда. Бу давр ўзининг турли-туман ҳодисаларига, хилма-хил қарашлару ёндашувлар, ҳиссиётларга бойлиги билан ажралиб турмоқда.

Бардошли, меҳнатқаш, бағрикенг, олийҳиммат, инсонпарвар миллатимиз не-не синовли кунларни ўз бошидан кечирган, шундай экан, ватани, оиласи, болалари учун қайғуришни ҳаётининг мазмуни деб биладиган, фаровон келажагига ишонадиган, матонатли халқимиз қонун устуворлигини таъминлаш, мамалкатимиз ривожланиши жараёни йўлида синовларни енгиш йўлида бирлашиш, ўзаро тушуниш ва сабрли бўлиши лозимдир. Ўз навбатида

давлат идоралари мансабдор шахслари ва хизматчилари Қонституциямизга содиқликни сақлаган ҳолда авваламбор халқ фаровонлиги йўлида хизмат қилиши, онгли қарорлар қабул қилиши, умуминсоний кадриятларни эъзозлашини ўзининг қонун билан белгиланган мажбурияти эмас, авваламбор халқ ишончини оқлаш йўлидаги масъулияти деб билиши лозимдир, бу борада жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқлари, шу жумладан мулк ҳуқуқларини бузмаслик, уни устувор деб билиш ва ҳимоя қилиш барчамизнинг муқаддас бурчимиздир.

Айтиб ўтилганлар билан бирга тадқиқот ишида келтирилган фикрларга таянган ҳолда ўзимизнинг ҳуломизни қуйидаги тавсия ва таклифлар орқали изоҳлаб ўтмоқчимиз:

I. Ташкилий тавсия ва таклифлар

1. Судлар томонидан соҳага оид ишларнинг кўриб чиқилишида ханузгача хато ва камчиликларга, қонун талабларига риоя этмаслик ҳолатларига йўл қўйилаётганлиги сабабли тадқиқот иши билан боғлиқ бўлган бекор қилинган ва ўзгартирилган суд қарорларини умумлаштириб, Олий суд Пленуми томонидан судларга қонун ҳужжатларини аниқ ва бир хилда қўллаш юзасидан тушунтиришлар бериш керак.

2. Ташаббускор ва мулкдор билан ўтказиладиган очик муҳокамада оммавий ахборот воситаларидан ташқари, бевосита ҳудудда яшовчи халқ иштироки, яъни жамоатчилик вакиллари иштироки таъминланиши, очик муҳокамани ўтказиш жойи ҳуқуқ эгаларининг яшаш жойига яқин бўлиши, ҳуқуқ эгаларининг тўртдан уч қисми (75%) қатнашганда очик муҳокама ўтказилган ҳисобланиши ҳамда очик муҳокама жараёни аудио ва видео ёзиш воситаларида қайд этиб борилиши, бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш жараёнининг янада шаффофлигини таъминлайди ҳамда мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиниши кафолатларини янада мустаҳкамлайди.

II. Назарий хулосалар.

Диссертация ишимиздан келиб чиқиб, қуйидаги атамаларни қонун ҳужжатларимизда ақс эттиришимиз ва таъриф беришни лозим деб билдик:

1. Давлат эҳтиёжи - миллий манфаатлар ёки ҳудудий жамоа манфаатларидан келиб чиқадиган алоҳида зарурат бўлиб, бунинг учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ер участкасини ёки унда жойлашган бошқа кўчмас мулк объектларини мажбуран олиб қўйилишига йўл қўйилади.

2. Жамоат эҳтиёжи – миллий манфаатлардан ёки ҳудудий ҳамжамият манфаатларидан келиб чиққан ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда сотиб олинadиган кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларига бўлган эҳтиёж.

3. Низони судгача ҳал қилувчи органлар – Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари ҳузурида ташкил этиладиган компенсация комиссиялари ёки бошқа холис медиатор (мисол учун Савдо-саноат палатаси, адлия органлари ва ҳ.к.)

4. Махсус баҳоловчи орган – бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида мулкни баҳолаш юклатилган махсус баҳоловчи профессионал орган.

III. Қонунчиликни такомиллаштиришга қаратилган таклифлар.

1. Бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишни тартибга солувчи яхлит Қонун қабул қилиш (м.у. “Ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиби ҳақида” Қонун) ҳамда ушбу Қонунда куйидагиларни назарда тутиш:

1.1. Давлат ва жамоат эҳтиёжи тушунчаларига алоҳида таъриф бериш;

1.2. Бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида давлат ва жамоатнинг бошқа эҳтиёжлари деган мавҳум тушунчалардан воз кечиб, тугал рўйхатни белгилаш;

1.3. Бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилишида мулкдорлар ҳуқуқлари устуворлигини акс эттирувчи принципларни аниқ белгилаш;

1.4. Ташаббускор ва мулкдор ўртасида ўтказиладиган очиқ муҳокама ўтказиш тартибини мукамаллаштириш, унинг янада очиқ ва шаффоф ўтказилишини акс эттирувчи қоидаларни акс эттириш;

1.5. Ташаббускор ва мулкдорлар томонидан низоли мулкларнинг турлича баҳолатилишини олдини олиш мақсадида махсус баҳоловчи органни белгилаш;

1.6. Судлар иш ҳажмини янада камайтириш ҳамда вақт сарфланишини тежаш мақсадида низоларни судгача ҳал қилиш ваколатига эга бўлган комиссия ёки холис медиатор органни белгилаш;

1.7. Марказлаштирилган жамғармага юридик шахс мақомини бериш ҳамда тўлов навбатларини белгилаш;

1.8. Ер кодексининг 37-моддаси ҳамда Шаҳарсозлик кодексининг 82-моддаларида бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилиши тартиби алоҳида қонун билан тартибга солинишини қайд этиш;

Шу билан бирга:

2. Мулкдорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилишда қонунни турли талқин қилинишини олдини олиш мақсадида “Прокуратура тўғрисида”ги Қонун 26-моддаси ҳамда Фуқаролик процессуал кодекснинг 50-моддасида келтирилган прокурор ваколатларига аниқлик киритиш.

2.1. Ташаббускор ва мулкдор ўртасида ўтказиладиган очик муҳокамада прокурор вакили иштирокини, олиб борилаётган барча жараёнлар тўғрисида прокуратура органларини хабардор этиш тартибини қонун билан мустаҳкамлаш лозим.

ҲОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ:

I. Миллий норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. “Халқ сўзи” газетаси, 1992 йил 15 декабрь, 243 (494)-сон // <https://www.lex.uz/acts/20596>;
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1998 й., 5-6-сон, 82-модда // <https://lex.uz/docs/152653>;
3. Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик кодекси. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 22.02.2021 й., 03/21/676/0142-сон // <https://lex.uz/docs/5307951>;
4. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 1-сон, 4-модда // <https://lex.uz/docs/106136>;
5. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (биринчи қисм). Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1996 й., 2-сонга илова // <https://lex.uz/docs/111189>;
6. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (иккинчи қисм). Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1996 й., 11-12-сон, 1-модда // <https://lex.uz/docs/180552>;
7. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик процессуал кодекси. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 23.01.2018 й., 02/18/ФПК/0612-сон // <https://lex.uz/docs/3517337>;
8. Ўзбекистон Республикасининг Иқтисодий процессуал кодекси. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 25.01.2018 й., 02/18/ИПК/0623-сон // <https://lex.uz/docs/3523891>;
9. Ўзбекистон Республикасининг “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида”ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1990 й., 31-33-сон, 371-модда // <https://lex.uz/docs/111466>;
10. Ўзбекистон Республикасининг “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида”ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 9-сон, 320-модда // <https://lex.uz/docs/112170>;
11. Ўзбекистон Республикасининг “Прокуратура тўғрисида”ги Қонуни (янги таҳрири). Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2001 й., 9-10-сон, 168-модда; 2003 й., 5-сон, 67-модда // <https://lex.uz/docs/106197>;
12. Ўзбекистон Республикасининг “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонуни, 662-II-сон. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2004 й., 40-41-сон, 433-модда // <https://lex.uz/docs/275195>;
13. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенати Кенгашининг 2010 йил 30 декабрдаги “Халқ депутатлари вилоят, туман, шаҳар кенгашининг намунавий регламентини ва халқ депутатлари вилоят, туман, шаҳар кенгашининг доимий комиссиялари тўғрисидаги намунавий низомни

тасдиқлаш ҳақида”ги №154-II-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталарининг Ахборотномаси, 2010 й., 12-сон, 550-модда // <https://lex.uz/docs/1745442?query=регламент>

14. Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2012 й., 39-сон, 446-модда // <https://lex.uz/docs/2055680>;

15. Ўзбекистон Республикасининг “Ер участкаларини ноқонуний олиб кўйганлик учун жавобгарлик кучайтирилганлиги муносабати билан ўзбекистон республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги Қонуни. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 15.01.2021 й., 03/21/667/0035-сон // <https://lex.uz/docs/5221450>;

16. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 27 июлдаги “Тадбиркорлик субъектларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5490-сон Фармони. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 28.07.2018 й., 06/18/5490/1584-сон // <https://lex.uz/docs/3839746>;

17. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 августдаги “Ўзбекистон Республикасида инвестиция муҳитини тубдан яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5495-сон Фармони. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 02.08.2018 й., 06/18/5495/1611-сон // <https://lex.uz/docs/3845273>;

18. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 3 августдаги “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” Ф-5491-сон фармойиши. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 05.08.2019 й., 08/19/5491/3513-сон // <https://lex.uz/docs/4460113>;

19. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 августдаги “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатларини кучайтириш, тадбиркорлик ташаббусларини қўллаб-қувватлаш борасидаги ишларни ташкил қилиш тизимини тубдан такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар, шунингдек, тадбиркорлик субъектларининг молиявий ресурслар ва ишлаб чиқариш инфратузилмасидан фойдаланиш имкониятларини кенгайтириш тўғрисида”ги ПФ-5780-сонли фармони. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 14.08.2019 й., 06/19/5780/3559-сон // <https://lex.uz/docs/4473481>;

20. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб кўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 97-сонли қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 22-сон, 193-модда, 01.01.2020 йил ўз кучини йўқотган // <https://lex.uz/docs/1004816>;

21. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 26 декабрдаги “Давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб кўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғармалар маблағларини шакллантириш ва улардан фойдаланиш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 1047-сон қарори. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 27.12.2018 й., 09/18/1047/2384-сон // <https://lex.uz/docs/4130273>;

22. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб кўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чоратadbирлар тўғрисида”ги 911-сон қарори. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 16.11.2019 й., 09/19/911/4028-сон // <https://lex.uz/docs/4597630>;

23. Ўзбекистон Республикаси “Давлат божи тўғрисида”ги Қонуни. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 07.01.2020 й., 03/20/600/0023-сон // <https://lex.uz/docs/4680944>

24. Ўзбекистон Республикасининг 2020 йил 23 декабрдаги “Мулкдорлар ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларининг кафолатлари янада кучайтирилиши муносабати билан ўзбекистон республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги Қонуни. Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 24.12.2020 й., 03/20/656/1661-сон // <https://lex.uz/docs/5181114>

25. Архив фонди. Вестник Временного правительства. 1917. № 68/114.

26. ССРИ ҳукуматининг 1918 йил 19 февралдаги “Ерни ҳимоялаш тўғрисида”ги Фармони, собрание узаконений РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

27. ССРИ Марказий Ижроия Қўмитасининг 1928 йил 15 декабрдаги қарори, собрание законодательства СССР. 1928. № 69. Ст. 652.

28. ССРИ Марказий Ижроия Қўмитасининг 1929 йил 4 мартдаги “Ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш тўғрисида”ги Фармони, собрание узаконений РСФСР. 1929. № 24. Ст.248.

29. Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII. // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. ст. 485.

30. Ўзбекистон ССРнинг 1990 йил 20 июндаги “Ер тўғрисида”ги Қонуни. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1990 й., 16-18-сон, 294-модда // <https://lex.uz/docs/147456>.

II. Суд Пленуми қарорлари ва ахборотномалари

1. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 02.05.1997 йилдаги “Хусусийлаштирилган туар жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 3-сонли қарори // <https://lex.uz/docs/1443000>
2. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 28.04.2000 йилдаги “Маънавий зарарни қоплаш ҳақидаги қонунларни қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида”ги 7-сонли қарори // <https://lex.uz/docs/1449509>
3. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 14.09.2001 йилдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори // <https://lex.uz/docs/1452371>
4. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 03.02.2006 йилдаги “Ер кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги 3-сонли қарори // <https://lex.uz/docs/1455984>
5. Ўзбекистон Республикаси Олий судининг Ахборотномаси №2.2018 (137).2-3-б. // <https://sud.uz/wp-content/uploads/2019/07/uzr-olij-sudi-ahborotnomasi-2-son-2018.pdf>

III. Хорижий ва халқаро норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар

1. Constitution of the United States, Amendment V (1791), 04.03.1789.
2. Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, Assemblée nationale constituante 26.08.1789
3. “Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларацияси” Бирлашган Миллатлар Ташкилоти Бош Ассамблеяси, Резолюция 217 А (III), 10.12.1948 йил
4. Земельный кодекс Украины. – Харьков: Одиссей, 2005. – С. 73-80.
5. Закон Украины “Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости”, 17.11.2009, № 1559-VI
6. Земельный Кодекс Российской Федерации, 25.10.2001, № 136-ФЗ // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
7. Земельный Кодекс Республики Казахстан, 20.06.2003, №442 // https://zakon.uchet.kz/rus/docs/K030000442_

Монография, ўқув адабиётлари ва тўпламлар:

1. Зокиров И.Б, Баратов М.Х. Мулк нима? Мулдор ким?- Т.:ТДЮИ, 2003.
2. “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларга етказилган зарарни ундиришга оид суд амалиётидаги муаммолар” мавзусидаги халқаро конференция материаллари тўплами / Е.В.Коленко умумий таҳрири остида. - Тошкент. 2021.

Диссертация, диссертация авторефератлари, илмий мақола ва тезислар:

1. Горохов Д.Б. Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003.
2. Карлова Н. В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003.
3. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. №10. С. 69.; Кабытов Н.П. Основания изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Арбитражные споры. 2008. № 3.
4. Шейнин Л.Б. Земельное право России. – Москва: Эксмо, 2006.
5. Holmo'minov, O. (2020) “Civil law issues of land ownership formation,” Review of law sciences: Vol. 4 : Iss. 1 , Article 20. DOI: 10.24412/2181-1148-2020-1-104-110
6. Бут Н.Д. Теоретические, правовые и организационные основы прокурорского надзора за исполнением законов о свободе экономической деятельности в Российской Федерации: Автореф. дисс. ... док. юрид. наук. – М.: Академия Генеральной прокуратуры Российской Федерации, 2011.

Хорижий тилдаги адабиёт ва илмий мақолалар:

1. Robin Kundis Craig, Selected environmental law statutes. 1990-91 educational education. – St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1990. – P. 862-865.
2. Крассов О.И. Право частной собственности на землю в США // Государство и право. – 1993. – №2. – С. 98.
3. Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Ларионов Г.А., Макаров О.Н., Земельное право России. – М.: Былина, 1997.
4. Кузнецов Г., Ткач Н. Новый кодекс Республики Беларусь о земле// Юстиция Беларуси. – 1999. - №2. – С. 22-25.
5. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения о праве собственности. – М.: Юристъ, 1999, - С. 278.
6. A.P.Anisimov and A.J.Ryzhenkov Withdrawal of Land Plots for Public Needs in Russia//Problems and Ways of Search of Balance of Private and Public Interests, 2016.

7. Winrich Voss, Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany, XXIV FIG International Congress, 2010 // http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf

8. Зеньков А.В. “О зарубежном опыте правового регулирования экспроприации”, Илмий мақола, 05.09.2014. https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/122105/1/zenkov_2014_6_Aktyaln_Problem.pdf

Интернет манбалари:

<https://www.researchgate.net/scientific-contributions/Aleksey-Anisimov-2112382719>

https://en.wikipedia.org/wiki/Eminent_domain

<https://constitution.uz/uz/pages/humanrights>

<http://mustaqillik.uz/ru/events/view/83>

https://uzjournals.edu.uz/rev_law/vol4/iss1/20

<https://president.uz/uz/lists/view/3119>

<https://www.minjust.uz/uz/press-center/news/98057/>

https://www.senate.gov/civics/constitution_item/constitution.htm

<https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen>

<http://xs.uz/uzkr/post>

<https://www.heritage.org>

<https://nonews.co>