

ХУСУСИЙЛАШТИРИШ ОБЪЕКТИ СИФАТИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ҲУҚУҚИЙ МАҚОМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Рахматиллаев Жасурбек Рахматилла ўғли

Катта ўқитувчи, “Давлат-ҳуқуқий фанлар” кафедраси, Ўзбекистон
Республикаси Ҳуқуқни муҳофаза қилиш академияси
j.raxmatillayev92@gmail.com

Аннотация. Ушбу мақолада ер участкаси атамаси, ер участкаси кўчмас мулк объекти сифатида ўзига хослиги ва белгилари, титутлли эгалик доктринаси, ер категорияси мутлақ давлат мулк ҳуқуқининг объекти эканлиги, кўчмас мол-мулкнинг бирламчи объекти сифатида ер участкаси, ер участкасининг юридик тақдири билан боғлиқ масалалар очиб берилган.

Калит сўзлар: ер участкаси, титутлли эгалик, кўчмас мулк, давлат мулки, хусусийлаштирилган ер, ер категорияси, мулк ҳуқуқи.

Аннотация. В статье рассматриваются понятие земельного участка, его признаки и особенности как объекта недвижимости. Анализируются учение о праве собственности и положение, согласно которому земля является объектом абсолютных прав государственной собственности. Особое внимание уделяется земельным участкам как первичным объектам недвижимости, а также вопросам, связанным с их правовой судьбой.

Ключевые слова: земельный участок, право собственности, недвижимость, государственная собственность, приватизированные земли, категория земель, право собственности.

Abstract. This article explores the concept of a land plot, its distinctive features and characteristics as a real estate object, the doctrine of titular ownership, the status of land categories as objects of absolute state property rights, land plots as primary real estate objects, and issues related to the legal status of land plots.

Keywords: land plot, titular ownership, real estate, state property, privatized land, land category, property rights.

Давлат мулкани хусусийлаштириш объектлари орасида ер участкалари алоҳида талаблар ва шартлар белгилашни тақозо этади. Шу боис мазкур хусусийлаштириш объектлари алоҳида қонун ҳужжати билан белгиланган.

Ер инсон ҳаётининг энг асосий ва муҳим манбаси эканлиги билан ҳамда тирикликнинг энг дастлабки воситачилиги билан белгиланади. Бундан фарқли равишда «ер участкаси» атамасининг тушунчаси қонун ҳужжатларида аниқ белгилаб қўйилган. ЕКнинг 10-моддаси 1-қисмига мувофиқ «ер участкаси – ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга шунингдек, давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисмидир».

О.П. Скребкованинг фикрига кўра, ер участкаси – бу ернинг устки қатламидаги маконга жойлашган, аниқ чегара, жойлашув ўрни ва сифатга эга бўлган ер қобиғининг ажралмас қисми, шунингдек айрим у билан боғланган объектлардир [1].

Е.А. Гореевчаева ёзишича, «фуқаролик ҳуқуқи объекти сифатида ер участкаси чегаралари ўрнатилган тартибда давлат органи томонидан тавсифланган ва тасдиқланган ернинг устки қисми (тупроқ қатлами ва ўзига хос алоҳидаликка эга бўлган кўчмас мол-мулк объектлари, шу жумладан агар ер ости бойликлари тўғрисидаги, ҳаво бўшлиғидан фойдаланиш ва бошқа қонунларда ўзга ҳолатлар белгиланмаган бўлса, табиат объектлари), табиий ресурслари қонунчилигига кўра ер участкаси – чегаралари белгиланган тартибда тавсифланган ва тасдиқланган ер устки қатламининг (шу жумладан, ер устки қатламининг пастки ва юқорисидаги нарсалар ҳам) қисмидир» [2].

Мазкур фикрларни [3] умумлаштириб, ер участкаси «ер» атамаси билан номланувчи табиат объектининг муайян бир чегарадаги устки қатламининг ўз ўлчамларига эга қисми, бўлиб, бу қисм ваколатли органлар томонидан алоҳида кўчмас мулк объекти сифатида бошқа қисмлардан ажратиб қўйилган ва тегишли тартибда рўйхатдан ўтказилиб, кадастр рақами берилган ва муайян субъектга мулкый ҳуқуқлар бириктирилганлиги билан тавсифланади. Албатта, «ер участкаси» категорияси бир вақтнинг ўзида комплекс ҳуқуқий категория бўлиб, бир қатор ҳуқуқ соҳаларининг ўрганиш предмети ҳисобланади. Шу боис «ер участкаси» категориясининг кўчмас мулк объекти сифатидаги мақоми ва унинг фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар объекти сифатидаги режимини таҳлилида мазкур жиҳатига алоҳида эътибор қаратилиши лозим. «Ер участкаси» тушунчасига нисбатан юқорида келтириб ўтилган таърифларда унинг табиий неъмат эканлиги, инсон меҳнатининг маҳсули эмаслиги, умумий «ер» – деб номланадиган инсон яшашининг энг асосий унсури бўлган объектнинг алоҳида қисмларга ажратилган кўриниши эканлиги таъкидланган.

Ер участкасининг кўчмас мулклар тизимидаги ўрни ер участкасининг кўчмас мулкнинг бошқа объектларидан фарқли равишда ҳақиқатда ва мутлақ кўчмаслик тусига эгалигидадир. Чунки кўчмас мулкнинг бошқа

объектларида ер участкаларидан фарқли равишда кўчириб бўлмаслик нисбий тусга эга [4].

Фикримизча, ер участкасининг кўчмас мулк объекти сифатидаги ўзига хослигига ва белгилари унинг табиий хусусиятлари билан бирга, фуқаролик муомаласи объекти сифатида маълум бир чекловларнинг мавжудлигидир. Аввало, ер участкалари муайян мақсадлар учун муомалага киритилади ва бундай муомаланинг асосий мақсадига ерга нисбатан мулкдорлик эмас балки, ундан иккиламчи фойдаланиш ҳисобланади. Чунки, ер участкаси муомалага киритилаётганда ер участкасига маиший объектлар ва уй-жойни қуриш ва жойлаштириш шарти қўйилади ва бу шартни бажармаслик ер участкасини фуқаролик ҳуқуқи муомаласига киритиш битимни ҳақиқий эмаслигига олиб келиши мумкиндир.

Бугунги кунда мулкка, хусусан, кўчмас мол-мулк ҳамда ер участкасига нисбатан титулли эгалик доктринаси амал қилади. Амалдаги ФК ва мулкка нисбатан субъектларнинг ҳуқуқларини белгиловчи бошқа қоидаларда ҳамда мулкка нисбатан титулли эгалик қоидасини назарда тутати ва қитъа ҳуқуқи анъаналарига мос келади.

Қитъа ҳуқуқида “титулли эгалик” доктринаси (шунингдек, “ёзувлар доктринаси”) одатда кўчмас мол-мулк ва унинг асосий объект ер участкалари билан боғлиқдир. Ушбу доктринага кўра, кимдир кўчмас мол-мулкни мерос ёки ҳадя қилиб олганида, унинг ушбу мулкка бўлган ҳуқуқлари унинг номига кўчмас мулк реестрида қайд этилган, меросда мол-мулкнинг аввалги эгаси вафот этган ёки ҳадяда ҳадя олувчига топширилган пайтдан бошлаб вужудга келади. Ушбу доктрина янги эгаси учун устунлик яратади, чунки у рўйхатга олинган пайтдан кейин ушбу мулкнинг ҳуқуқий мақомида бирон бир ўзгариш бўлганлигидан қатъи назар, мулкка бўлган ҳуқуқларини ҳимоя қилиши мумкин. Титулли эгалик доктринасини қўллаш юрисдикциядан юрисдикцияга қараб фарқ қилиши мумкин ва уни қўллаш муайян чекловлар ёки шартларга бўйсунди.

Ерни хусусийлаштиришга нисбатан “титулли эгалик” қилиш доктринаси маълум бир мамлакат ёки минтақа қонунчилигига қараб қўлланилиши мумкин. Умуман олганда, ушбу доктринанинг қўлланилиши шахснинг ер участкасига нисбатан мулк ҳуқуқи, ерга бўлган ҳуқуқни қўлга киритган пайтдан бошлаб эмас (масалан, хусусийлаштириш орқали), балки унинг номини ер эгалик реестрига киритгандан сўнг дарҳол пайдо бўлишини англатиши мумкин. Бу шуни англатадики, хусусийлаштириш натижасида ер участкасини олган шахс ушбу участкага бўлган ҳуқуқларни унинг номи белгиланган тартибда мулкдор сифатида расмий рўйхатдан ўтказилгандан кейингина қўлга киритади. Бу янги мулкдорни хусусийлаштириш пайтидан кейин вужудга келиши мумкин бўлган учинчи шахсларнинг мумкин бўлган даъволаридан ҳимоя қилиши мумкин.

Аммо шуни таъкидлаш керакки, ер участкасига нисбатан титулли эгалик доктринасини қўллаш маълум бир мамлакат ёки минтақа қонунчилигида белгиланган аниқ қоидалар ва тартибларга боғлиқ бўлиши мумкин. Турли юрисдикцияларда ерга бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш қандай ташкил этилганлиги ва эгаларига ўз ҳуқуқларини тасдиқлаш учун қандай талаблар қўйилишида фарқлар бўлиши мумкин.

“Ер” категорияси мутлақ давлат мулк ҳуқуқининг объекти эканлигини эсдан чиқармаслик лозим [5]. Бироқ ер участкасининг тақдири ҳар доим иккиламчи тусдаги ва у муайян объектга ёки ҳуқуққа эргашма объект сифатида муомалада бўлиши амалдаги қонунчиликдаги номутаносиблик ва зиддиятлар мавжудлигини кўрсатади.

Бунда ўта умумий ва мавҳум қоида сифатида белгиланган ФКнинг 188-моддаси қоидаларига бошқача ёндашиш ва ушбу модда янги мазмунда ишлаб чиқиш зарурияти мавжуд. Юқоридаги нормада белгиланишича ер участкасига нисбатан мулкчилик ҳуқуқи қонунчиликда белгиланган тартибда вужудга келади. Бу эса ўз навбатида, мавҳум ва ноаниқ талқинни юзага келтиради.

Шу билан бирга, ФКнинг 83-моддаси кўчмас мол-мулкнинг бирламчи объекти сифатида ер участкасини белгилагани ҳолда, унга фуқаролик муомаласининг иккиламчи объекти режимини ўрнатади (ФКнинг 482-483-моддалари).

Фикримизча, мазкур муаммонинг ечими сифатида ер участкасининг (ернинг эмас) мустақил объектлиги режимини аниқлаштириш ва ўрнатиш зарур. Бунда ер участкасининг муайян ашёвий ҳуқуқлар асосида олинганлиги ёки бошқа асосларга кўра унга нисбатан мулк ҳуқуқи юзага келганлиги муҳим эмас. Шу боис ер участкасига нисбатан ҳуқуқ эгаси ана шу ер участкасини унда жойлашган объектлар билан бирга ёки улардан алоҳида ҳолда тасарруф этишга ҳақлилигини белгилаш, бунда ер участкасида жойлашган объектларнинг тақдири ер участкасининг юридик тақдирига боғлиқ бўлишини назарда тутиш зарур. Кўпгина ривожланган давлатлар қонунчилигида ер участкалари кўчмас мулкнинг асосий объекти ва ягона объекти ҳисобланади. Масалан, Германия, Англия каби давлатларда иншоотлар, бинолар кўчмас мулкка кирмайди ва аксинча, бинолар, иншоотлар, ер участкаси билан бирга кўчмас мулк ҳисобланиши ва ер участкаси сотилганда унда жойлашган объектларга нисбатан ҳуқуқлар ҳам сотиб олувчига ўтилиши белгиланган.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Самара: 2003. – С. 11.
2. Гореевцева Е.А. Возмездное отчуждение земельных участков (гражданско-правовой) аспект. Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург: 2007. – С. 16–17.
3. Mazkur iqtiboslar «Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. 2010. - № 2. – С. 61» dan olindi.
4. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Екатеринбург, 2006. – С. 9–10.
5. Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. – 2012. – №12. – С.371–374.
6. Рахматиллаев, Ж., & Илесова, Д. (2022). Ер участкаларини хусусийлаштириш тушунчаси ва ер хусусий мулк сифатида. Zamonaviy dunyoda innovatsion tadqiqotlar: Nazariya va amaliyot, 1(24), 112-119.
7. Рахматиллаев, Ж. (2022). Хусусийлаштирилган ер участкаларининг ҳуқуқий мақоми. Общество и инновации, 3(8), 192-201.
8. Rahmatillayev, J., & Yusupjonova, M. (2022). Shanxay Hamkorlik tashkiloti uchrashuvi natijalari. Eurasian Journal of Academic Research, 2(11), 66-69.
9. Рахматиллаев, Ж. (2022). Кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларини хусусийлаштириш асослари ва тартиби. Общество и инновации, 3(6), 102-107.
10. Рахматиллаев, Ж. (2022). Ер участкаларини хусусийлаштиришни ҳуқуқий тартибга солишнинг айрим масалалари. Общество и инновации, 3(11), 150-157.
11. Рахматиллаев, Ж. (2023). Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тушунчаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари. Наука, общество, образование в современных реалиях, 1(1), 58-64.