

ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИХ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Джаббарова Камила Шухратовна

Магистрант направления «Международное бизнес-право»

Университет мировой экономики и дипломатии

Junior Associate, адвокатская фирма Kosta Legal

<https://doi.org/10.5281/zenodo.20155960>

В рамках настоящего исследования рассматривается система прав на земельные участки, сложившаяся в законодательстве Республики Узбекистан, и её гражданско-правовая характеристика. Актуальность темы обусловлена продолжающимися земельными реформами и возрастающим числом инвестиционных проектов, в которых вопрос правового титула на землю приобретает принципиальное практическое значение.

Согласно действующему законодательству, права на земельный участок как объект гражданского права включают: право собственности, право постоянного пользования, право аренды, сервитут, право пожизненно наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) владения. Каждое из указанных прав обладает самостоятельным правовым режимом и специфическим кругом субъектов.

Право собственности является первоочередным по объёму правомочий и вбирает в себя владение, пользование и распоряжение. Вместе с тем оно не имеет универсального режима и возникает лишь в специально установленных законом случаях — в частности, при приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения, а также под дипломатические представительства и приравненные к ним международные организации. Таким образом, частная собственность на землю в Узбекистане носит скорее исключительный, нежели общий характер.

Право постоянного пользования закреплено в статье 165 Гражданского кодекса Республики Узбекистан как вещное право, которое по общему правилу не прекращается даже при переходе объекта к третьему лицу. Публично-правовая природа данного права прослеживается в его субъектном составе: оно предоставляется государственным учреждениям, предприятиям и органам самоуправления граждан для общественных нужд на основании решения хокима области или города Ташкента. Постоянный пользователь — носитель более узкого, специального титула на землю, связанного с публичной функцией и не тождественного ни праву собственности, ни аренде.

Право аренды на практике является основной формой вовлечения земли в гражданский оборот, особенно в рамках социальных и инвестиционных проектов, реализуемых в том числе через механизм государственно-частного партнерства. Земельные участки могут быть получены в аренду через электронный аукцион на платформе E-auction, на основании решения Кабинета Министров, а также по механизму «треугольника» в государственно-частном партнерстве, при котором хокимият выделяет участок государственному партнеру на праве постоянного пользования, а тот передаёт его инвестору в аренду по договору. Аренда представляет собой договорное, возмездное, срочное владение и пользование земельным участком; арендная плата для

земель из государственной собственности приравнивается к земельному налогу. Вместе с тем данная формулировка остаётся недостаточно ясной в части того, является ли уплата налога исполнением обязательства по арендной плате либо требуется отдельная уплата, — этот вопрос нуждается в законодательном уточнении.

Применительно к субаренде законодатель не даёт её легального определения, однако её регулирование закреплено в ряде нормативных актов, в том числе в Законе «Об аренде» и Гражданском кодексе. По общему правилу сдача земельных участков в субаренду запрещена, за исключением земель сельскохозяйственной категории, передаваемых для выращивания сельскохозяйственной продукции. Срок субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а участок, переданный в субаренду, не может быть объектом залога, купли-продажи, дарения или обмена.

Сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком закреплён в Гражданском кодексе ещё с 1998 года, однако детальное регулирование получил лишь в рамках реализации Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы. Выделяются два вида: частный сервитут, устанавливаемый письменным соглашением сторон, и публичный, для которого дополнительно требуется решение хокима области или суда. За пользование по общему правилу взимается плата не ниже земельного налога; публичный сервитут может в отдельных случаях устанавливаться безвозмездно. Ввиду новизны института правоприменительная практика остаётся проблематичной ввиду отсутствия достаточных регламентов и инструкций.

Особую группу составляют исторические права — право пожизненно наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) владения. Они более не предоставляются новым правообладателям, однако закон сохраняет их за теми, кто приобрёл эти права ранее. Первое предоставлялось физическим лицам под индивидуальное жилищное строительство и ведение дехканского хозяйства; второе — физическим и юридическим лицам для ведения сельского и лесного хозяйства. Оба права являются бессрочными, но существенно различаются по субъектному составу и объёму правомочий.

Таким образом, система прав на земельные участки в Республике Узбекистан сочетает публично-правовой и частноправовой подходы. С одной стороны, земля остаётся объектом особого государственного регулирования; с другой — развитие права собственности и аренды после реформы 2021 года усиливает рыночный оборот земельных участков. Различие между видами прав имеет не только теоретическое, но и существенное практическое значение: от вида права зависят объём правомочий лица, возможность распоряжения участком, порядок прекращения права и степень защиты интересов правообладателя.

Adabiyotlar, References, Литературы:

1. Конституция Республики Узбекистан. Принята на референдуме 30 апреля 2023 г. // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/docs/6445147>.
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Часть первая. Утверждён Законом Республики Узбекистан от 21 декабря 1995 г. № 163-I (с изм. и доп.) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/ru/docs/111181>.
3. Земельный кодекс Республики Узбекистан. Утверждён Законом РУз от 30 апреля 1998 г. № 598-I (с изм. и доп.) //URL: <https://lex.uz/ru/docs/149947>.

4. Закон Республики Узбекистан «Об аренде» от 19 ноября 1991 г. № 427-XII (с изм. и доп.) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/ru/docs/112910>.
5. Закон Республики Узбекистан «О государственно-частном партнерстве» от 10 мая 2019 г. № ЗРУ-537 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/docs/4329272>.
6. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив» от 08.06.2021 г. № УП-6243 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/ru/docs/5450181>.
7. Закон Республики Узбекистан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в связи с совершенствованием земельного законодательства» от 23.10.2023 г. № ЗРУ-871 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/docs/6643534>.
8. Закон Республики Узбекистан «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» от 15.11.2021 г. № ЗРУ-728. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lex.uz/uz/docs/5729969>.