

ПОНЯТИЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. РЕФОРМЫ В СФЕРЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

*Шодиева Мадинабону Бобир кизи – студент
Ташкентский государственный юридический университет,
г. Ташкент, Республика Узбекистан
E-mail: madinabonushodiyeva32@gmail.com*

Аннотация: В рамках данной статьи проанализируем понятие, содержание, систему, правовой механизм права собственности в гражданском праве, и их гражданско-правовая защита в эпоху реформ в сфере права собственности в Республике Узбекистан. Кроме того, статья раскрывает понятие право собственности как объект гражданско-правовой защиты. Институт права собственности регулирует основания возникновения, изменения и прекращения права собственности

Ключевые слова: право собственности, гражданско-правовая защита, собственник, вещное право, гражданское законодательство, приобретение права собственности, собственность, реформы.

Право собственности является одним из важнейших институтов гражданского права, и является их основоположником. Прежде чем разобраться, что из себя представляет рассматриваемое право собственности, нам следует понять, что понимается под понятием «собственность». Рассмотрение данного вопроса является важным так, как, не поняв, что означает «собственность», что в него входит, мы не сможем отграничить право собственности от других прав субъектов гражданского права. Изучив, что входит в «собственность» мы можем понять к каким объектам мы можем применять данное право, а именно право собственности. Исходя из того, что формулировка понятия «собственность» не закреплена на законодательном уровне, мы можем его разъяснить, ссылаясь и изучив мнения учёных по поводу данного понятия.

Все учёные имеют свою точку зрения, касательно понятия «собственность», и таким образом данное понятие трактуется в самых различных значениях, что затрудняет многих. Одни учёные-теоретики считают, что понятие «собственность» тождественен понятиям «вещи», «имущество», а именно, используют его для описания объектов материального мира, а другая часть учёных относят данный термин к общественным отношениям, так как считают, что «собственность» не может самостоятельно существовать без каких-либо

правоотношений¹. Рассматривая мнения учёных-теоретиков, которые считают, что понятие «собственность» - это синоним к понятиям «имущество» или «вещь», можем понять, что данная точка зрения не может быть правдивой, и не может нести правовой характер, так как «имущество» - это предметы материального мира, например, недвижимое или движимое имущества, носят, чаще всего, овеществлённый характер, а «собственность» по своей же природе не может совпадать с вышеуказанным термином, так как оно означает отношение к самому имуществу, а именно, на каком основании данная вещь принадлежит лицу. Стоит упомянуть то, что термин «собственность» охватывает не только отношение к имуществу, который включает в себя предметы материального мира, но и распространяется на отношения, которые связаны с объектами, которые не носят овеществленного характера, например, интеллектуальная собственность.

Проанализировав вышеуказанные мнения, перейдём к раскрытию следующей точки зрения, которая связана с отнесением понятия собственности и общественным отношениям. Данная категория учёных также делится на 2 вида, а именно, та часть, которая поддерживает тот, факт, что «собственность» относится к экономическим отношениям, и та часть, которая считает, что «собственность» непосредственно связана с юридической сферой, и отождествляют его с понятием «право собственности». Прежде чем предъявлять аргументы к данным мнениям, нам стоит понять, как экономические отношения связаны с собственностью.

Связь экономических отношений с собственностью состоит в том, что как лица относят к своему, собственному имуществу (как мы уже указали выше, к материальным и нематериальным благам), и используют его. Следующей особенностью, как считают учёные, является то отношение между лицами по поводу присвоенного имущества, которое заключается в том, что лицу, обладающему имуществом, иные лица не могут препятствовать в его использовании собственнику. Кроме того, есть такая норма, которая позволяет собственнику имущества по своему смотрению допускать третьих лиц к использованию его имущества, или же, наоборот, ограничивать его использование иными лицами. Третьей особенностью, можем считать то, что собственник имущества несёт ответственность за него, а именно обязанность содержать его².

Первый аргумент подразумевает то, что единственным хозяином того или иного имущества, является лицо, который его присвоил, а второй аргумент относится к тому, что у лица, которому принадлежит имущество, есть

¹ Гражданское право. Том 1. Учебник. Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. М.:Изд. БЕК, 1998.

² Гражданское право. Том 1. Учебник. Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. М.:Изд. БЕК, 1998.

полномочия запрещать или же разрешать иным лицам пользоваться принадлежащим ему имуществом.

Как было сказано выше, понятие собственность означает то, что каким способом какое-либо имущество, будь то материальным или нематериальным, принадлежит лицу. Исходя из этого, понятие собственность можем связать с юридической сферой, а именно, на каком основании имущество может являться собственностью лица, его полномочия касательно данного имущества, а также возможность его защиты.

Разобрав мнения двух категорий учёных, можем увидеть, что «собственность» можно отнести и к экономическим отношениям, согласно вышеуказанным аргументам, и к юридической сфере. Исходя из этого, правомерным будет скомбинировать два разных мнения и прийти к одному целому, а именно, дать такое разъяснение к понятию «собственность», как: Собственность – экономическое отношение, которое закрепляется правовыми нормами. Теперь раскроем значение данного нами формулировки.

Исходя из вышесказанных разъяснений к понятию «собственность» со стороны экономических отношений, и правовых отношений, то можно понять то, что понятие «собственность» не может существовать и без экономических отношений, и без правовых, так как данные отношения взаимодополняют друг друга, и являются одним целым. С точки зрения экономических отношений понятие собственности означает принадлежность имущества лицу, а с точки зрения права, оно является правом, которое даёт возможность использовать, закреплять за собой и защищать его, и если мы объединим эти аргументы, мы можем получить одно целое разъяснение понятию «собственность».

Итак, исходя из анализа всех вышеуказанных мнений, мы поняли, что под понятием «собственность» не понимается какое-либо имущество (предмет материального мира), а именно отношение, которое проявляет лицо по отношению к присвоенную им имуществу, а именно материальному или нематериальному благу. Согласно этому, можем сформулировать одну целую формулировку к термину «собственность»: Собственность – это совокупность экономических и правовых отношений, представляющие собой отношение по поводу присвоения теми или иными лицами, того или иного имущества (материального или нематериального блага), которые влекут за собой запрещение третьим лица использовать его, и предоставляет хозяину исключительное полномочие на данное имущество, которое обязан содержать.³

Поняв, что из себя представляет понятие «собственность», можем перейти к разъяснению термина «право собственности». Согласно формулировке

³ Гражданское право. Том 1. Учебник. Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. М.:Изд. БЕК, 1998.

данного термина, которое закреплено на законодательном уровне, можем сказать, что под правом собственности понимается, то, на каком основании принадлежит лицу какое-либо имущество. Законодатель указывает перечень таких прав, а именно имущество принадлежит лицу на основании права владения, пользования и распоряжения. Кроме того, владелец имущества имеет полное право владеть пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению и в своих интересах, при этом имеет право требовать устранения всяких нарушений его права собственности, кем бы ни был нарушитель. В данной норме также указывается и срок права собственности, а именно, его бессрочность. Когда речь идёт о праве собственности не стоит забывать о том, что сама собственность неприкосновенна и охраняется законом. Её неприкосновенность заключается в воздержании от нарушения прав собственника на принадлежащее ему имущество, всеми субъектами. Как мы уже сказали, никто не вправе нарушать права собственности владельцев, владеть, пользоваться или распоряжаться их имуществами, но, имущество у собственника может быть изъято или же его права собственности могут быть ограничены только в случаях, предусмотренных законом⁴. К таким случаям относятся:

- Имущество может быть изъято для обеспечения его сохранности, так как оно подлежит передаче взыскателю или реализации;
- Имущество может быть изъято путём конфискации для исполнения судебных актов;
- Имущество может быть изъято при исполнении судебного акта о наложении ареста на, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Таким образом законодатель устанавливает то, что лица не могут иметь какие-либо права на имущество, которое принадлежит другому лицу, помимо случаев, прямо предусмотренных законом или иными нормативно-правовыми актами.

Помимо вышеуказанных под «изъятием» мы также понимаем изъятие земельных участков. Примером данной части можем привести нормы из Земельного кодекса, в котором говорится, что изымать земельные участки, принадлежащие физическим и юридическим лицам на основе прав собственности, а именно на основе права пожизненного наследуемого владения, постоянного владения, постоянного пользования, аренды, допускается только для общественных нужд. Перечень общественных нужд приводится в Законе «Об изъятии земельных участков для общественных нужд с компенсацией». Согласно данному примеру, можем сказать, что, хотя земля является

⁴ Гражданское право. Общая часть. Учебник. Под ред. акад., док. юр. наук, проф. Х.Х.Рахмонкулова. Т.: Издательства ТГЮИ, 2010.

государственной собственностью, лица имеют вышеперечисленные права на неё, и эти права также должны быть предусмотрены и защищены, а под понятием «изъять», которое законодатель использует, чаще всего понимаются те случаи, предусмотренные законом, которые были перечислены выше, но право лиц на земельные участки, которыми пользуется, не предусматривается, а именно, то понятие носит широкий спектр понимания, и больше относится к имуществу, над которым лицо имеет полное господство. Лицо не может иметь полное господство над земельным участком, иначе как предусмотренным законом случаям, так как исходя из нормативно-правовых актов отечества земля, её недра являются государственной собственностью и охраняются им. Исходя из данного можем сделать вывод, что норма, предусмотренная статьёй 164 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, в котором говорится про понятие права собственности, стоит дополнить некой конкретизацией касательно права на пользование земельными участками: «Лицо имеет право на владение, пользование и распоряжение землёй, её недрами и другими природными ресурсами исходя из интересов общества и государства, и могут быть изъяты для общественных нужд с предоставлением компенсации. При обнаружении нецелесообразного господства над ними, вышеуказанные объекты принадлежат принудительному изъятию».

Законодатель делит собственность на несколько форм, чтобы было легче их регулировать. Согласно статье 167 ГК Республики Узбекистан, собственность бывает частной и публичной. Публичная собственность, соответственно статья 213 ГК, считается государственной собственностью, и состоит из республиканской собственности и собственности административно-территориальных образований, что часто именуется как муниципальная собственность. Конкретные критерии и требования к тому, что является частной собственностью, а что не является, законодателем не предусмотрено, точнее, это означает свободу экономики, и что в частной собственности может находиться любое имущество, за исключением тех, которые, согласно законодательству, не могут быть в полном владении кого-то. Законодателем также не ограничено количество и стоимость частной собственности, что означает свободные рыночные отношения. Помимо вышеуказанных форм собственности, ещё есть такие формы, как ширкатная (коллективная) собственность (семейную, махаллинскую собственность, собственность кооперативов, арендных, коллективных предприятий, общественных и религиозных организаций, различных хозяйственных обществ и товариществ, ассоциаций и других объединений, являющихся юридическими лицами.); смешанная форма собственности (соединения материальных и денежных средств собственников);

собственность юридических и физических лиц других государств и международных организаций.

Выше, нам были указаны те моменты касательно права собственности, которые относятся к собственникам, которые владеют имуществом по полному праву владения, пользования и распоряжения. Как нам известно, не все лица владеют каким-либо имуществом на праве частной собственности. К ним применяются нормы ГК касательно вещных прав лиц, не являющиеся собственниками⁵. Они могут обладать такими правами, как:

- право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного владения и пользования земельным участком;
- сервитуты.

Вышеупомянутые вещные права могут принадлежать лицам по отношению к имуществу, собственниками которых они не являются. В статье также указывается, что переход права собственности (например, при купле-продаже) на имущество, не является основанием прекращения вещных прав других лиц на данное имущество. Защита вещных прав осуществляется в порядке, предусмотренным статьей 232.

Теперь перейдем к рассмотрению основ приобретения и прекращения права собственности. Порядок регулирования оснований для приобретения права собственности, закреплены в статье 182 ГК РУЗ, согласно которому основаниями считаются:

- трудовая деятельность;
- предпринимательская и иная хозяйственная деятельность по использованию имущества, в том числе создание, приращение, приобретение имущества по сделкам;
- приватизация государственного имущества;
- наследование;
- приобретательная давность;
- другие основания, не противоречащие законодательству.

Среди данных основ, основой, которая нас тянет, является приобретательная давность. Согласно статье 187 ГК, лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Из этого получается, что если лицо, добросовестно, а именно открыто, не скрывая ни от кого, пользуется

⁵ Гражданский кодекс Республики Узбекистан – 21.12.1995 г. – ст.165

имуществом, содержит его, может перейти к нему как собственное имущество, точнее, ему могут передать право собственности на данное имущество, а сроки предусмотрены в самой статье. Данная норма является общей нормой. Есть также и приобретательная давность, и порядок приобретения бесхозяйных вещей, найденных вещей, клада, безнадзорных животных, которые регулируются соответствующими статьями ГК Республики Узбекистан.

Основаниями прекращения права собственности, согласно статье 197 считаются:

- добровольное исполнение собственником обязательства,
- принятие собственником одностороннего решения, определяющего судьбу имущества,
- изъятие (выкупа) имущества на основании судебного решения,
- акт законодательства, прекращающего право собственности на основе закона.

Кроме этих случаев, прекращение права собственности также возможно и при уничтожении имущества. В законодательстве данных случаев именуется как «ликвидация», и её порядок предусмотрен в статье 198 ГК РУЗ. Изъятие имущества у собственника допускается только при обращении взыскания на это имущество по обязательствам собственника в случаях и порядке, предусмотренных законом, а также в порядке национализации (ст.202), реквизиции (ст.203) и конфискации (ст.204). Исходя из этого, мы также хотели бы предложить внедрение в законодательство нормативно-правового акта, в котором будет закреплён порядок национализации имущества, так как на сегодняшний день данный вопрос остаётся открытым.

Поняв понятие права собственности, его содержание, формы, основы его приобретения и прекращения, целесообразным будет рассмотреть вопросы касательно его гражданско-правовой защиты.

В эпоху экономических реформ в сфере права собственности важным аспектом является защита прав собственности лиц, и данные реформы гарантируют имущественную защиту собственности со стороны государства, и государство принимает на себя ответственность за ущерб, нанесённый собственнику. Право собственности относится к неотчуждаемым правам каждого лица, так как оно закреплено на конституционном уровне, и исходя из этого защита и охрана собственности и прав на него является обязанностью государства.

Согласно тому, что защита и охрана права собственности закреплена в Основном законе страны, то должен быть какой-то механизм защиты прав собственности, и быть закреплённым в соответствующем нормативно-правовом

акте. Данный механизм и его эффективность находится в Гражданском кодексе, а именно в главе 19, в статьях 228-233, согласно им, существуют два вида защиты права собственности: виндикационный и негаторный.

Одним из способов защиты права собственности, с помощью которого собственник может истребовать имущество, принадлежащий ему на праве собственности, из чужого незаконного владения, является виндикацией. Виндикационный иск заключается в подаче искового заявления собственником имущества, который на тот момент не владеет имуществом, к несобственнику, который незаконно владеет им на тот момент. В данном случае истец должен доказать то, что имущество принадлежит ему на праве собственности.

Получается, что истцом является собственник, у которого имущество вышло из его владения против его воли, а ответчиком – несобственник, который в тот момент незаконно владеет имуществом. Незаконным владением стоит считать пользование лицом имуществом, который принадлежит иному лицу на праве собственности, без надлежащего правового основания⁶. Лицо, который незаконно владеет имуществом именуется как «незаконный владелец». Под незаконным владельцем в большинстве случаев понимают тех, кто самовольно присвоил имущество, например, путём похищения, самовольное присвоение находки, но помимо него, незаконным собственником можно считать и того, кто приобрёл вещь у изначального незаконного владельца, даже если приобретение было осуществлено на добросовестной основе.

Собственник может истребовать своё имущество у того, кто приобрёл его у лица, который не имеет право распоряжаться данным имуществом, на возмездной основе, но только тогда, когда собственником он утеряно или вышло из его владения помимо его воли. Если имущество приобретено лицом от незаконного владельца на безвозмездной основе, то собственник в любых случаях истребовать имущество у него.

Помимо права истребования имущества, собственник может потребовать возмещение ущерба, нанесённый в следствии отсутствия данной вещи, и истребовать доходы, которые незаконный владелец извлёк. Возмещение доходов также делится на два вида:

- на всё время пользования, если лицо являлся недобросовестным владельцем (знал, что данное имущество приобретено им от незаконного владельца);

⁶ Комментарии к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Том 1. Под редакцией док. юр. наук, проф. Х.Р.Рахмонкулова, док. права Ш.М.Асьянова. Изд. «ART FLEX». – 2010 г.

•со времени, когда лицо узнало или должно было узнать о незаконности владения (добросовестный владелец).

При том, когда собственник требует возмещение дохода, владелец имеет право потребовать у собственника возмещение ущерба, связанных с содержанием имущества.

В норме, которая предусматривает случаи, когда и каким образом собственник имеет право истребовать своё имущество у незаконных владельцев, также указываются моменты, случаи, при которых лицо не имеет право или утрачивает право истребования. К таким случаям относятся:

•Истечение срока исковой давности. На виндикационные иски распространяется общий срок исковой давности (3 года), если нормативно-правовыми актами не предусмотрено иное. В качестве исключения, можем привести статью 163 ГК Республики Узбекистан, который содержит пункт о возврате имущества, представляющего собой историческую, культурную и научно-художественную ценность, и других ценных объектов, вывезенных за пределы страны до провозглашения её независимости;

•При реализации имущества в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

•Деньги. Денежные средства не могут быть истребованы у добросовестного владельца (лицо, который приобрёл их у лица, не обладающего на распоряжении данным имуществом, не зная об этом).

Следующим видом защиты права собственности является негаторный иск. Негаторный иск – это иск, по которому собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя эти права не связаны с лишением права собственности (владения)⁷. Целью данного иска является устранение всех случаев, которые препятствуют собственнику владеть, пользоваться или распоряжаться своим имуществом. В негаторном иске истцом является собственник имущества, а ответчиком – лицо, в результате незаконных действий которого собственник не может распоряжаться и пользоваться своим имуществом.

Негаторный иск не только применяется при защите прав владения, пользования и распоряжения каким-либо имуществом, а могут быть также поданы при выявлении препятствий при пользовании объектами общего пользования. В качестве примера можем привести постройку многоэтажных домов рядом с другим многоэтажным домом, который ниже новой построенной.

⁷ Комментарии к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Том 1. Под редакцией док. юр. наук, проф. Х.Р.Рахмонкулова, док. права Ш.М.Асьянова. Изд. «ART FLEX». – 2010 г.

Новый многоэтажный дом заслоняет свет, и он не попадает в квартиры, находящиеся в многоэтажном доме, который ниже. В таких случаях, лица, у которых нарушается право на получение свет, который, в принципе, считается объектом общего пользования, могут подать негаторный иск для защиты данного права.

Данный вид иска по защите права собственности может быть подано и при оспаривании наложения ареста на имущество. Как нам уже известно, на имущество может быть наложен арест только в случаях, предусмотренных законом или судом. При незаконном наложении ареста на имущество, собственник или иное лицо, которое на основе вещных прав владеет, пользуется, распоряжается имуществом, могут подать негаторный иск.

На негаторный иск не распространяется срок исковой давности, а именно срок исковой давности действует до того момента, пока не будет прекращено нарушение права собственника⁸. С прекращением нарушения прав, прекращается и права на иск, исходя из того, что предмет обжалования исчез, но за собственником сохраняется право на требования возмещения убытков, причинённых незаконными действиями лица (нарушителя).

Раскрыв все аспекты «права собственности», было бы уместно привести в качестве примера для анализа эффективного, целесообразного применения вышеуказанной информации, норм, для разрешения тех или иных споров, связанных с правом собственности.

Постановлением судебной коллегии Высшего хозяйственного суда (на сегодняшний день данная судебная коллегия и Верховный суд были объединены, и создан единый высший орган судебной власти – Верховный суд) Республики Узбекистан «Собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения». В данном случае, судебная коллегия рассматривает дело, связанное с виндикацией.

В нашем случае, истцом выступает юридическое лицо, а именно ООО «VAZIR-D», который обращается в, именуемое на сегодняшний день, экономический суд (раньше – хозяйственный суд) с исковым заявлением к ответчику — Президиуму коллегии адвокатов «Темирйул» об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск).

Решением суда первой инстанции от 10 декабря 2008 года иск удовлетворен, на коллегия адвокатов «Темирйул» возложена обязанность по возврату здания, расположенного по адресу: г. Самарканд, ул. А. Икрамова, д. 52 общей и полезной площадью 173,25 кв. м собственнику.

⁸ Гражданское право. Общая часть. Учебник. Под ред. акад., док. юр. наук, проф. Х.Х.Рахмонкулова. Т.: Издательства ТГЮИ, 2010.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 30 января 2009 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением суда кассационной инстанции от 8 апреля 2009 года решение и постановление отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением суда от 27 апреля 2009 года хокимият г. Самарканда, отдел архитектуры и Служба кадастра, землеустройства и недвижимости г. Самарканда привлечены в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора.

Решением суда первой инстанции от 25 июня 2009 года иск удовлетворен.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 11 сентября 2009 года решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения и постановления суда апелляционной инстанции и принятии нового решения.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, считает кассационную жалобу подлежащей оставлению без удовлетворения, а решение и постановление суда апелляционной инстанции без изменения по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что между гражданкой Хасановой Х. (продавец) и ООО «VAZIR-D» (покупатель) 18 сентября 2008 года был заключен договор купли-продажи здания общей площадью 173,25 кв. м, полезной площадью 393,91 кв. м

Государственным унитарным предприятием Службы кадастра, землеустройства и недвижимости г. Самарканда 24 сентября 2008 года произведена государственная регистрация административного здания, расположенного по адресу: г. Самарканд, ул. А. Икрамова, д. 52, за ООО «VAZIR-D».

В качестве нового собственника здания ООО «VAZIR-D» 23 сентября 2008 года в адрес Президиума коллегии адвокатов «Темирйул» г. Самарканда направило предложение за № 87 о заключении с ООО договора аренды помещения, которое ответчиком оставлено без ответа и удовлетворения.

После чего ООО «VAZIR-D» обратилось в суд с иском к ответчику — Президиуму коллегии адвокатов «Темирйул» об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Согласно статье 479 Гражданского кодекса Республики Узбекистан (далее — ГК), по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии с частью первой статьи 481 ГК переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Право собственности ООО «VAZIR-D» на недвижимость, расположенную по адресу: г. Самарканд, ул. А. Икрамова, д. 52, подтверждается договором купли-продажи и государственной регистрацией, произведенной 24 сентября 2008 года Службой кадастра землеустройства и недвижимости г. Самарканда. Данное обстоятельство полностью подтверждается материалами дела.

Из материалов дела также следует, что исковые требования Президиума городской коллегии адвокатов «Темирйул» о частичном изменении решения хокима Темирйульского района от 21 июня 2000 года за № 243-к, признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между Хасановой Х. и ООО «VAZIR-D» 18 сентября 2008 года и признании права собственности за Президиумом Самаркандской городской коллегии адвокатов на помещение площадью 14,168 кв. м и 13,455 кв. м были предметом судебного исследования суда по гражданским делам г. Самарканда.

Определением суда по гражданским делам г. Самарканда от 24 апреля 2009 года требования о частичном изменении решения хокима Темирйульского района и признании недействительным договора купли-продажи оставлены без рассмотрения, а в части требования о признании права собственности на помещение производство по делу прекращено. Определением Самаркандского областного суда по гражданским делам от 18 июня 2009 года данное определение оставлено без изменения, отменено только в части прекращения производства по делу и направлено на новое рассмотрение.

Решением областного суда по гражданским делам от 13 июля 2009 года в иске Президиуму городской коллегии адвокатов «Темирйул» о признании права собственности на часть здания общей площадью 27,623 кв. м, расположенного по адресу г. Самарканд, ул. А. Икрамова, д. 52, отказано.

Из изложенного следует, что Президиумом коллегии адвокатов площадь размером 27,623 кв. м в административном здании, расположенном по адресу: г. Самарканд, ул. А. Икрамова, д. 52, используется без каких-либо правоустанавливающих документов.

Согласно статье 228 ГК, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В связи с этим суд пришел к выводу об удовлетворении требований истца⁹.

⁹ Судебная практика - [№ 14-0810/17063\(30\)](#)

Исходя из данного нам примера из судебной практики, я можем понять, как на практике работают нормы, касающиеся способов защиты права собственности (в нашем случае виндикации).

После полного разъяснения понятия права собственности, формы и их защиту, изучив с примерами из судебной практики, хотелось бы ещё провести некое сравнение с нормами, касательно права собственности нашей страны и зарубежных стран. Одним из моментов, которые не оставили нас без внимания, является то, что в нашей стране собственником имущества может быть только одно лицо, а изучив англо-американскую систему управления, нами было выявлено, что на одно имущество может принадлежать нескольким лицам на праве собственности, что в юридической науке именуется как «множественность собственников», или же «разделенная собственность». Например, если в Республике Узбекистан владельцем, собственником квартиры может являться только одно лицо, то в странах с англо-американской системой управления собственников на одно имущество, на квартиру, может быть несколько. Данная система может иметь некие неполадки при разрешении вопросов, вытекающих из спора на имущество.

В качестве примеров зарубежного опыта в сфере защиты права собственности, мы выбрали такие, развитой страны как Англия. На сегодняшний день, в Англии в сфере защиты права собственности на недвижимое имущество вносится новый институт защиты от неправомерной регистрации недвижимого имущества, который не внесён в реестр Англии. Особенностью данного института является то, что любое лицо, который имеет интерес к незарегистрированному имуществу, имеет право быть уведомлённым при попытке регистрации данного недвижимого имущества другими лицами. Данный институт можно считать одним из важных на сегодняшний день институтов, особенно в эпоху технологий, и является удобным способом защиты своей собственности. Также, институт защиты от неправомерной регистрации недвижимого имущества является ещё одним способом защиты права собственности, и должен быть поднят на новый уровень развития, и внедрения в систему защиты право собственности других стран.

Разъяснив, что из себя представляет право собственности, его содержание, проанализировав на наглядном примере применения норм, а также изучив международный опыт, стоит перейти, к рассмотрению реформ, которые проводятся в нашей стране в сфере права собственности и его защиты. Целесообразным было бы изначально пройтись по источникам, которые относятся к правам собственности. К ним относятся:

- Конституция Республики Узбекистан (от 30.04.2023 г.)
- Гражданский кодекс Республики Узбекистан

- Земельный кодекс
- Жилищный кодекс
- Закон о разгосударствлении и приватизации
- Закон о собственности
- Закон о приватизации государственного жилищного фонда
- Закон об авторском праве и смежных правах

Мы не ограничимся этим перечнем нормативно-правовых актов, так как на сегодняшний день производятся широкие реформы в сфере права собственности, которые разрешили большую часть проблем, связанных с ними. Самой важной реформой в данной сфере является внесение в Новую Конституцию Республики Узбекистан норм, непосредственно связанных с правом собственности, в частности, частной собственности и с его неприкосновенностью.

Новой редакцией Конституции Республики Узбекистан, частной собственности и неприкосновенности прав собственности отделяется целая глава, именуемая как «Экономические основы общества», которая находится в третьем разделе «Общество и личность». При сравнении статей (ст.65) новой Конституции Республики Узбекистан со статьями (ст.53) предыдущей редакции, касающиеся права собственности, а именно частной собственности, то можем увидеть, что цель экономики Республики Узбекистан относительно собственности поменялась. Если в предыдущей редакции Конституции Республики Узбекистан говорится, что «основа экономики Республики Узбекистан, направленная на развитие рыночных отношений...», то в новой редакции, цель поменяли на «повышение благосостояния граждан». Из теории, как нам уже известно, рыночные отношения являются отношения, которые складываются между субъектами рынка, каждый из которых ищет прибыль. Субъектами рынка являются собственники, предприниматели, работники, продавцы, потребители и т.д. Данных субъектов связывает одна цель: получение выгоды или прибыли. Из этого можем сделать вывод, что в предыдущей норме целью экономики РУЗ являлось развитие рыночных отношений, а собственность служила его основой. На сегодняшний день, после вступления в силу Новой Конституции Республики Узбекистан, цель экономики страны направилась на повышение благосостояния граждан, что означает степень их обеспеченности во всех направлениях, а их собственность является для этого основой.

Следующей частью, на которую стоит обратить внимание, является то, что в обеих редакциях говорится о том, что все формы собственности считаются равными и одинаково охраняется государством, но есть всё-таки различие. Различие состоит в том, что в новой редакции Основного закона неприкосновенность «частной собственности» выделяется отдельно, а в предыдущей редакции она находилась наравне с остальными формами

собственности. Из этого стоит понять, что реформа направлена на выделение частной собственности, повышение его на новый уровень, и свою цель направляет на её особую защиту.

Кроме того, в данной норме указывается право собственника на принадлежащее ему имущество, а именно то, что никто не вправе лишить его собственности, кроме случаев, предусмотренных законом, а согласно новой редакции Основного закона, кроме случаев, предусмотренных законом, и на основании суда. Из этого выходит, что имущество может быть изъято, или же, может быть ограничено право собственности собственника по отношению к его имуществу только в случаях, прямо предусмотренных законом, но и решением суда. Согласно данной норме расширились полномочия судов, теперь суды могут принимать решения о лишении собственника имущества или же ограничение права собственности (исходя из того, на каком основании собственник владеет этим имуществом). Проанализировав данную часть, было бы целесообразно упомянуть про то, какую норму содержит Гражданский кодекс (в последующем ГК) касаясь данной ситуации. В статье 166 ГК говорится, что «Изъятие имущества у собственника, а также ограничение его правомочий допускается только в случаях, предусмотренных законом». Данную часть статьи стоит дополнить словосочетанием «и на основании суда», так как в Основном законе оно указывается, и исходя из иерархии нормативно-правовых актов, Конституция Республики Узбекистан стоит выше законов и кодексов, а также согласно статье 16 Основного закона, в котором подразумевается то, что законы и подзаконные акты не должны противоречить нормам Конституции. Статья 166 ГК не противоречит Основному закону страны, но и не полностью соответствует, так, как мы уже сказали, если в Основном законе даётся два случая лишения права собственности, то в ГК только один случай, и это может привести к неким коллизиям при решении вопросов касательно права собственности.

Самым важным изменением, внесённым в Основной закон Республики Узбекистан, является часть 2 статьи 68: «Земля может находиться в частной собственности на условиях и в порядке, предусмотренных законом и обеспечивающих её рациональное использование и охрану как общенационального богатства». Данная норма отсутствовала в предыдущей редакции Конституции, и является новшеством. Согласно данной части статьи, можем сказать, что на сегодняшний день можно приватизировать и землю, которая, как мы привыкли, раньше являлась сугубо собственностью государства. Анализируя данную статью и иные законы и подзаконные акты, можем понять, что приватизировать можно только землю несельскохозяйственного назначения согласно Закону «О приватизации земель несельскохозяйственного назначения». Нормы касательно приватизации земель сельскохозяйственного назначения

отсутствуют, исходя из этого можно понять, что земли сельскохозяйственного назначения являются государственной собственностью.

Объектами приватизации являются:

- земельные участки, предоставленные юридическим лицам, для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности;
- земельные участки, предоставленные гражданам Республики Узбекистан для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, а также осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности;
- земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости;
- свободные земельные участки.

Разобрав все реформы, изменения в сфере права собственности, которые были закреплены в Конституции Республики Узбекистан, перейдем к анализу некоторых нормативно-правовых актов, которые были приняты в рамках данных реформ.

Указом Президента Республики Узбекистан «О внесении изменения, а также признании утратившими силу некоторых актов президента Республики Узбекистан в связи с внедрением института частной собственности в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения и совершенствованием законодательства о неприкосновенности права собственности», определяется, что земельные участки, которые были приватизированы, являются частной собственностью, а также объектом гражданского оборота. Из этого следует, что права частной собственности в отношении них неприкосновенны, защищаются государством, и самое главное, к ним распространяется Закон «О защите частной собственности и гарантиях прав собственников», и они защищаются в соответствии с данным законом.

Еще одним из важных изменений, которое было внедрено Постановлением Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по сокращению государственного участия в экономике», является то, что с 1 августа с целью оказания единых государственных услуг по приватизации квартиры, жилого дома, которые отнесены к Государственному жилищному фонду, передача и признание права собственности на которых отнесено к полномочиям местных хокимиятов.

В качестве вывода хотелось бы написать то, что данной статьёй были проанализированы понятия «собственности», что оно является отношением, которое направлено на господство над каким-либо имуществом (материальным или нематериальным), были предложены примерные формулировки, также понятие «право собственности», в каких формах оно бывает соответственно законодательству, его содержание, способы гражданско-правовой защиты права

собственности, просмотрена судебная практика, которая стала доказательством эффективной работы норм, касающихся защиты прав собственности. В ходе анализа понятия права собственности были выявлены новые аспекты данного института, и было предложено пополнение нормы, касательно «права собственности», указанными в данной статье частями. Кроме того, были приведены примеры из зарубежного опыта, в котором также были выявлены новшества, и предложены некие способы защиты прав собственности в нашу систему их защиты. Самой важной частью данной статьи является часть, в котором говорится про реформы, проведённые в сфере права собственности за последние годы. В частности, раскрывались новые нормативно-правовые акты, которые регулируют отношения, связанные с земельными участками, так как разрешение, данное законодателем на их приватизацию, стала самой главной реформой. Помимо рассмотрения реформ, они также были проанализированы с точки зрения законодательства, и были выявлены некоторые коллизии, нестыковки, а также были предложены эффективные пути к их исправлению.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (часть первая) от 01.03.1997 г.
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (часть вторая) от 01.03.1997 г.
3. Гражданское право. Общая часть. Учебник. Под ред. акад., док. юр. наук, проф. Х.Х.Рахмонкулова. Т.: Издательства ТГЮИ, 2010. - 899 стр.
4. Гражданское право. Том 1. Учебник. Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. М.:Изд. БЕК, 1998. - 575 стр.
5. Комментарии к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Том 1. Под редакцией док. юр. наук, проф. Х.Р.Рахмонкулова, док. права Ш.М.Асьянова. Изд. «ART FLEX». – 2010 г. – 767 стр.