



20 ноября 2023 года

№ 28

г.Ташкент

**О некоторых вопросах применения норм актов законодательства
при рассмотрении земельных споров в судах**

Исходя из требований статьи 68 Конституции Республики Узбекистан, принимая во внимание, что земля является общенациональным богатством, подлежит рациональному использованию и охраняется государством, в целях обеспечения правильного и единообразного применения Земельного кодекса Республики Узбекистан и других актов законодательства, регулирующих земельные отношения, при разрешении земельных споров судами, в соответствии со статьей 22 Закона Республики Узбекистана «О судах», Пленум Верховного суда Республики Узбекистан,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Глава I. Общие вопросы

1. Обратить внимание судов на то, что акты законодательства о земле определены статьей 3 Земельного кодекса Республики Узбекистан (далее по тексту – Земельный кодекс).

При применении законодательства о земле судам следует обратить внимание на то, что акты законодательства в этой сфере не имеют обратной силы, применяются к отношениям, возникшим после их введения в действие и могут быть применены к отношениям, возникшим до введения их в действие, лишь в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

При этом административным судам следует оценивать законность оспариваемого административного акта или действия (бездействия) должностных лиц на основании актов законодательства о земле, действовавших на момент принятия этого административного акта или совершенного действия (бездействия).

2. Юридические и физические лица, участвующие в делах, связанных с владением, пользованием и распоряжением земельным участком, как правило, должны предоставлять в суд документы, подтверждающие право на оспариваемый земельный участок и государственную регистрацию данного права, за исключением дел, связанных с государственной регистрацией права на земельный участок.

При этом обратить внимание судов, что документами, подтверждающими право на земельный участок, являются только документы, предусмотренные статьей 33 Земельного кодекса.

3. При представлении истцом (заявителем) документа о регистрации права на земельный участок судам для правильного разрешения спора следует устанавливать наличие плана и описания земельного участка, документов об установлении границ земельного участка на местности на основании данных кадастровой службы или иных уполномоченных органов.

Исходя из специфики земельных споров, судам следует:

в порядке, установленном в процессуальном законодательстве, обсуждать вопрос принятия мер обеспечения иска (предварительной защиты);

рассматривать такие дела при строгом соблюдении процессуальных сроков.

4. Разъяснить судам, что по содержанию части первой статьи 22 Земельного кодекса и части первой статьи 549 Гражданского кодекса Республики Узбекистан (далее по тексту – Гражданский кодекс) передача в установленном законодательством порядке земельных участков или иного недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности в собственность другого лица не лишает лиц, пользующихся земельными участками или иным недвижимым имуществом на правах аренды, права пользования ими до окончания срока договора аренды.

5. При рассмотрении исков о прекращении права аренды земельного участка в связи с истечением срока в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса судам следует обращать внимание на условия продления договора аренды земельного участка на новый срок на основании статьи 24⁴ данного кодекса.

6. При рассмотрении земельных споров судам необходимо определить круг заинтересованных лиц (например, органы кадастра и архитектуры, организации, проводящие аукционы или тендеры, органы местного самоуправления, сельскохозяйственные организации и другие) и при необходимости обсудить вопрос их привлечения к участию в деле.

Глава II. Вопросы подведомственности судам

7. Обратить внимание судов на то, что заявления (жалобы) на административные акты и действия (бездействие) административных органов и их должностных лиц, нарушающие права юридических и физических лиц на землю, а также требования о возмещении убытков, состоящих с этими требованиями в причинно-следственной связи, подведомственны административным судам.

Убытки, образовавшиеся в результате незаконных решений административных органов или действий (бездействий) их должностных лиц, считаются убытками, состоящими в причинно-следственной связи.

Также в случаях, предусмотренных статьями 24, 36 Земельного кодекса, и иных случаях, предусмотренных в законодательстве, в административных судах могут оспариваться акты Кабинета Министров Республики Узбекистан, касающиеся земельных отношений индивидуального характера.

8. Суды по гражданским делам или экономические суды, исходя из подведомственности, рассматривают следующие споры, возникающие из правоотношений, связанных с землей:

взыскание компенсации по спорам, связанным с изъятием и выкупом земельного участка для государственных нужд;

установление или отмена сервитута, взимание платы за сервитут;

определение порядка использования земельного участка, находящегося в собственности, совместной собственности или пользовании нескольких лиц, его раздела;

устранение нарушений прав, не связанных с правом владения и пользования земельным участком;

истребование земельного участка из незаконного владения другого лица, принудительное изъятие;

возвращение самовольно захваченного земельного участка и приведение его в пригодное состояние, в том числе снос имеющихся на нем построек;

прекращение прав на земельные участки в случаях, предусмотренных статьей 36 Земельного кодекса;

взыскание убытков, причиненных землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам земельных участков, в случаях, предусмотренных статьями 86 и 87 Земельного кодекса;

споры, связанные с договорами аренды земельных участков, и другие.

9. Обратить внимание судов на то, что вопросы, отнесенные актами законодательства о земле к компетенции соответствующих органов, не подлежат рассмотрению судами, в частности, компетентные органы по передаче (реализации) земельных участков определены статьей 23 Земельного кодекса.

10. Следует учесть, что административным судам подведомственны публично-правовые споры, вытекающие из действий (бездействий) либо решений административного органа, осуществленных до проведения тендера или выставления объекта на аукцион, а споры, возникающие по результатам аукциона или тендера (например, признание недействительными сделки, аукциона или тендера; расторжение, изменение сделки), подведомственны соответственно судам по гражданским делам или экономическим судам.

11. Судам следует учитывать, что на основании статей 12, 27 и 34 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» со дня его вступления в силу в случае изъятия земельного участка для общественных нужд с компенсацией споры, связанные с предоставлением правообладателю установленной компенсации, первоначально рассматриваются компенсационными комиссиями, однако нерассмотрение заявления компенсационной комиссией в сроки, установленные законодательством, не препятствует рассмотрению данного спора судом.

Поскольку решение компенсационной комиссии носит рекомендательный характер, заинтересованное лицо, несогласное с решением компенсационной комиссии, имеет право обратиться с исковым заявлением о взыскании компенсации в соответствующий суд по гражданским делам или экономический суд.

Глава III. По публично-правовым спорам, связанным с землей

12. В связи с тем, что основания возникновения прав на земельный участок строго определены законом, решения третейских судов, выходящие за рамки их полномочий, направленные на возникновение прав на земельный участок и иное недвижимое имущество, не являются основанием для удовлетворения требований заявителей о возложении на должностных лиц обязательств о государственной регистрации прав на земельный участок или иное недвижимое имущество, о разрешении на выполнение строительных работ на земельном участке, о выдаче разрешения на реконструкцию недвижимости и других.

13. Если при рассмотрении споров, связанных с государственной регистрацией прав на земельный участок согласно пункту 5 части первой статьи 27 Кодекса об административном судопроизводстве Республики Узбекистан (далее по тексту – КоАС), заявителем предъявлено неточное требование (например, признание недействительным кадастрового дела, кадастрового паспорта, свидетельства и выписки из государственного реестра), административные суды на основании принципа активной роли суда должны принять меры по уточнению требования и рассмотреть заявление по существу исходя из сути спора.

При этом судам следует обратить внимание на то, что поскольку государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, перехода другому лицу, отмены, ограничения прав юридических и физических лиц, в том числе прав, возникающих на основании сделок, недействительной может быть признана государственная регистрация прав на недвижимое имущество, а не выписка из государственного реестра.

14. Обратить внимание судов на то, что поскольку в соответствии со статьей 15 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» Палата государственных кадастров и ее территориальные подразделения являются органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, при рассмотрении споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, к участию в деле в качестве ответчика должны привлекаться областные территориальные подразделения Палаты государственных кадастров.

Основания возникновения прав юридических и физических лиц на земельные участки указаны в статье 31 Земельного кодекса, в связи с чем при рассмотрении земельных споров необходимо выяснить, имеет ли заявитель такие права или нет, а также обладает ли он правом обращения в суд в соответствии с требованиями статьи 185 КоАС.

Вместе с тем разъяснить судам, что отсутствие государственной регистрации особо охраняемых объектов и их охраняемых территорий, предусмотренных в законодательных актах, не означает отсутствие прав на данные земельные участки.

15. Разъяснить судам, что согласно пункту 4 Указа Президента Республики Узбекистан от 8 июня 2021 года № УП-6243 «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив» (далее по тексту – Указ №УП-6243) с 1 августа 2021 года отменены полномочия органов государственной власти на местах, касающиеся земельных отношений, а также право принятия решений, распоряжений или иного вида актов, в том числе об установлении, признании, изменении, отмене прав на земельные участки местными органами государственной власти района и города.

Вместе с этим с даты официального опубликования Указа №УП-6243 до внесения соответствующих изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Узбекистан строго приостановлено выделение земельных участков Советом Министров Республики Каракалпакстан, местными представительными и исполнительными органами власти областей, города Ташкента, районов и городов в ином порядке, чем предусмотрено данным указом (пункт 8 УП-6243).

В связи с этим обратить внимание судов, что хотя изменения в статью 23 Земельного кодекса были внесены 16 августа 2021 года, хокимы районов (городов) не имеют полномочий по предоставлению (реализации) земельных участков во владение и пользование с 9 июня 2021 года.

Глава IV. По гражданско-правовым спорам, связанным с землей

16. Судам следует учитывать, что при отсутствии возможности разделить земельный участок в соответствии с требованиями статей 10 и 21 Земельного кодекса такой земельный участок признается земельным участком совместного владения или пользования несколькими лицами, что отражается в государственном реестре прав на недвижимое имущество.

17. При разрешении споров о разделе или определении порядка пользования земельными участками совместного владения или пользования судам на основании части четвертой статьи 22 Земельного кодекса следует исходить из заключения специалиста кадастрового органа или судебной экспертизы о возможности раздела земельного участка или определения порядка пользования им пропорционально долям.

18. При отсутствии возможности разграничить земельный участок пропорционально долям собственников здания или с отступлением от соразмерности долей судам следует исходить из сложившегося порядка пользования земельным участком.

19. В соответствии с требованиями части четвертой статьи 62 Земельного кодекса если та или другая часть участка или находящегося на нем строения лишаются коммунального обслуживания (освещения, канализации, трубопровода, оросительных устройств и т. п.), а их владельцы или пользователи — возможности самостоятельного прохода или проезда, то разделение земельного участка не допускается.

20. Исходя из части пятой статьи 223 Гражданского кодекса судам следует обращать внимание, что при возникновении в ходе раздела земельного участка несоразмерности долей, спор подлежит разрешению путем взыскания соответствующей денежной суммы или определения иной компенсации разницы за разницу в праве на земельный участок.

21. При разрешении споров между совладельцами о владении или порядке пользования земельным участком, возникших после установления порядка землепользования, суды должны учитывать следующее:

увеличение одним из совладельцев своей доли в общей собственности на жилой дом путем пристройки, надстройки или перестройки само по себе не является основанием изменения размера земельного участка, находящегося в совместном владении или пользовании;

при передаче одним из собственников принадлежащей ему части дома другому собственнику, а также при принятии части дома другим лицом в порядке наследования допускается новое определение порядка пользования земельным участком при условии, что этот порядок не нарушит права и интересы других собственников;

при передаче одним из собственников принадлежащей ему части жилого дома другому лицу, ранее установленный порядок пользования земельным участком является обязательным и для нового собственника.

22. Если разделить земельный участок невозможно, суд отказывает в удовлетворении иска и разъясняет сторонам право требовать установления порядка пользования земельным участком.

23. В резолютивной части решения по спорам о разделе земельного участка, находящегося в совместном владении или пользовании, либо об определении порядка пользования им необходимо указать:

площадь и границы земельного участка, оставляемого за каждой стороной;

площадь и границы земельного участка совместного владения или пользования;

площадь и границы проходов через земельный участок к жилым помещениям, вспомогательным строениям и сооружениям, а также иные заслуживающие внимания сведения.

24. Судам следует учитывать, что вопрос прекращения прав на земельный участок в случаях, предусмотренных пунктами 6-11 статьи 36 Земельного кодекса, решается в судебном порядке в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса по искам хокима района (города) о прекращении права на земельный участок и об изъятии земельного участка, внесенным на основании представления органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, после предварительного предупреждения землевладельца или землепользователя.

Разъяснить судам, что если в исковом заявлении одновременно с требованием об изъятии земельного участка (расторжении договора аренды) заявлено требование о принятии в резерв (возврате в резерв) данного земельного участка или заявлено отдельное самостоятельное требование о принятии в резерв (возврате в резерв) земельного участка, производство по делу в части такого требования подлежит прекращению, поскольку законодательством принятие в резерв (возврат в резерв) земельных участков не отнесено к компетенции суда.

Если с требованием о прекращении права на земельный участок (расторжении договора аренды) заявлено требование и об изъятии земельного участка, каждое из этих требований считается отдельным неимущественным требованием.

При рассмотрении дел данной категории судам следует проверять, возникло ли право на земельный участок путем государственной регистрации в установленном порядке правоустанавливающих документов (решение хокима, протокол торгов, договор и другие).

В случае отсутствия государственной регистрации правоустанавливающих документов судам следует отказывать в удовлетворении требования о прекращении права по тем основаниям, что право не возникло, а требование об изъятии земельного участка подлежит удовлетворению.

Обратить внимание судов, что при предъявлении требования о возврате самовольно занятого земельного участка землевладельцу, землепользователю, арендатору или собственнику земельного участка такое требование подлежит рассмотрению на основании статей 91, 91¹ Земельного кодекса.

25. Обратить внимание судов, что согласно части второй статьи 38 Земельного кодекса органы Агентства по кадастру вносят в суд исковое заявление о прекращении права на земельный участок после предварительного уведомления землевладельца или землепользователя при условии отсутствия договора аренды спорного земельного участка.

26. При рассмотрении судами дел о расторжении договора аренды земельного участка с фермерскими хозяйствами судам необходимо проверить соблюдение требований, установленных статьей 384 Гражданского кодекса и Положением «О порядке оптимизации размера земельного участка фермерского хозяйства и его ликвидации», утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 января 2013 года № 22 (далее по тексту – Положение).

27. Договоры купли-продажи, дарения, залога, самовольного обмена земель сельскохозяйственного назначения, а также договоры их субаренды, заключенные с нарушением установленного законом порядка, являются ничтожными в силу статьи 116 ГК.

Следует учитывать, что исходя из ничтожности таких договоров суды имеют право применять последствия ничтожности договора по собственной инициативе на основании части третьей статьи 113 Гражданского кодекса.

При этом следует учитывать, что по смыслу части восьмой статьи 24 Земельного кодекса право пользования земельным участком может быть передано в залог только арендатором данного земельного участка при получении кредита для себя.

28. Разъяснить судам, что отмена или признание судом недействительным первоначального документа, удостоверяющего право на земельный участок, не может являться основанием для выселения из него нынешнего собственника (пользователя) в принудительном порядке, если его правоустанавливающий документ находится в законной силе.

В таком случае суды должны разъяснить истцу право оспорить документ, удостоверяющий право нынешнего собственника (пользователя) на земельный участок.

29. Разъяснить судам, что при предъявлении в иске требований о возврате самовольно захваченного земельного участка и приведении его в пригодное состояние они оцениваются как одно требование.

Приведение земельных участков в состояние, пригодное для использования, осуществляется за счет лиц, самовольно занявших их.

30. Если лицо, требующее установления сервитута, и владелец, пользователь, арендатор и собственник чужого земельного участка

не могут прийти к взаимному согласию относительно сервитута, то сервитут на ограниченное пользование устанавливается решением суда по иску заинтересованного лица.

31. Обратить внимание судов, что, исходя из статьи 30 Земельного кодекса, важным условием сервитута является невозможность без установления такого права ограниченного пользования чужим участком удовлетворить соответствующие потребности требующего установления сервитута собственника, владельца, пользователя или арендатора участка земли.

32. При рассмотрении дел, связанных с установлением сервитута и его условий, суды должны обсуждать вопрос привлечения компетентных органов, а также получения заключений и объяснений специалистов.

Разъяснить судам, что расходы, связанные с установлением сервитута (часть вторая статьи 30 Земельного кодекса), подлежат отнесению на истца.

33. Обратить внимание судов на то, что земельный участок, не выделенный (не реализованный) в установленном законом порядке, в том числе если границы выделенного (реализованного) земельного участка не определены в натуре (на месте) компетентными органами, земельный участок, используемый без получения документов, подтверждающих право на земельный участок, считается самовольно захваченным земельным участком.

Заключение мирового и медиативного соглашения по делам о возврате самовольно захваченного земельного участка и сноса возведенных на нем строений не допускается.

Также при рассмотрении дел данной категории суды должны определить, не противоречит ли законодательству отказ государственного органа от иска.

Разъяснить судам, что в соответствии со статьей 91¹ Земельного кодекса не допускается установление права собственности или иных имущественных прав на самовольно захваченный земельный участок, а также на любые здания и сооружения, возведенные на земельном участке сельскохозяйственного назначения, не отведенном для целей строительства, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Лица, самовольно занимающие земельный участок, возводящие незаконный строительный объект на земельном участке сельскохозяйственного назначения, не отведенном под строительство, не признаются добросовестными собственниками, в связи с чем суды не вправе признавать за ними право собственности либо возлагать на должностных лиц подобную обязанность.

В связи с этим при рассмотрении дел данной категории судам, не ограничиваясь представленными документами, следует устанавливать категорию земельного участка и подлинность представленных документов с привлечением специалистов (кадастр, архитектор и другие).

34. Разъяснить судам, что согласно статье 29 Закона Республики Узбекистан «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» рыночная стоимость изымаемого права на земельный участок определяется оценочной организацией по состоянию на момент до начала процедур изъятия земельного участка или до момента вливания сообщения об изъятии земельного участка на стоимость объекта недвижимого имущества, а также прав на изъятый земельный участок определяются только на основании документов, подтверждающих государственную регистрацию права на земельный участок собственника или правообладателя.

В связи с тем, что законом предусмотрена обязанность предварительного и полного возмещения рыночной стоимости изымаемого земельного участка, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения этой обязанности, требование о возмещении ущерба может быть рассмотрено на основании части второй ст. 324 ГК, с учетом цен, имеющихся на день принятия решения.

35. Требование о взыскании процентов за просрочку возмещения убытков, причиненных вследствие изъятия земельных участков, недвижимого имущества и сноса для общественных нужд, подлежит рассмотрению на основании норм статьи 327 Гражданского кодекса.

36. При рассмотрении споров, связанных с изъятием земельного участка для общественных нужд судам при взыскании компенсации или убытков наряду с компенсацией рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, многолетних насаждений, следует отдельно определять рыночную стоимость и конкретного права на земельный участок (ст. 17 Земельного кодекса), за исключением права аренды.

37. Разъяснить судам, что при предъявлении требования о понуждении заключить договор аренды земельного участка, когда имеется решение компетентного органа, но договор аренды земельного участка не заключен, необходимо установить наличие или отсутствие спора по поводу данного земельного участка.

Глава V. Заключительные положения

38. Суды по результатам рассмотрения споров, возникающих в сфере земельных правоотношений, должны реагировать на каждый случай нарушения законодательства, путем вынесения частного определения.

Если в процессе рассмотрения земельного спора в действиях лиц выявлены признаки преступления, судам следует направлять об этом сообщение в прокуратуру.

Если в процессе рассмотрения исков, предъявленных кадастровыми органами по делу о самовольном захвате земельного участка, истец обратится с заявлением об оставлении иска без рассмотрения, суд должен решить вопрос о направлении сообщения об этом в Агентство по кадастру республики и прокуратуру.

39. Судам Республики Каракалпакстан, областным и Ташкентскому городскому суду, административному суду Республики Каракалпакстан, административным судам областей и города Ташкента следует регулярно обобщать судебную практику применения земельного законодательства и принимать меры по недопущению судебных ошибок при рассмотрении дел данной категории.

40. В связи с принятием настоящего постановления считать постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса» утратившим силу.

**Председатель Верховного суда
Республики Узбекистан**

**Секретарь Пленума,
судья Верховного суда**



Б. Исламов

Н. Хакимова