

# Право собственности в Республике Узбекистан

А. Х. Сайдов

**Введение: определение права собственности.** Право собственности является центральным институтом гражданского права. Следует различать понятия «собственность» и «право собственности». Под «собственностью» понимается принадлежность средств и продуктов производства определенным лицам — индивидам или коллективам — в определенных исторических условиях, отражающих конкретный тип отношений собственности. Право собственности — это, с одной стороны, совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих отношения собственности, а с другой — субъективное вещное право. По своему содержанию право собственности является самым широким из всех вещных прав: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

**История развития права собственности.** Право собственности на территории нынешнего Узбекистана имеет длительную историю, которую можно разделить на четыре периода. В древнейший — **первый — доисламский период** народы Узбекистана руководствовались «Авестой» (священной книгой зороастризма — выдающимся памятником правовой мысли Средней Азии) и, видимо, находились под влиянием законов царя Хаммурапи, Ахеменидов, правовых норм Эллинистических полисов (полисов-государств), Греко-Бактрийского и Парфянского царств, державы Кушан и Тюркского каганата<sup>1</sup>.

**Сайдов Акмаль Холматович** — профессор сравнительного и международного права, доктор юридических наук (Республика Узбекистан).

<sup>1</sup> См.: Ртвеладзе Э. В., Сайдов А. Х., Абдуллаев Е. В. Очерки по истории цивилиза-

ции в «Авесте» вопросы собственности также занимают определенное место. В авестийском «Видевдате» упоминаются три вида собственности — личная, коллективная и государственная, хотя наиболее подробно разработаны именно правовые нормы в отношении личной собственности. В четвертой главе «Видевдата» рассмотрены различные виды залогов (в том числе залог овцы, быка, человека и поля), а также подчеркивается «неправедность» взятия чего-либо в долг. При этом невозвращение долга приравнивалось к воровству. Тем не менее, как и в древнейшей части Ветхого Завета, собственность в «Авесте» носила патриархальный характер<sup>2</sup>.

**Второй период** в развитии права собственности начинается с момента арабского завоевания (VIII в.) и продолжается вплоть до середины XIX в. В этот период в Узбекистане господствовало мусульманское право собственности (ханафитского мазхаба). Мусульманское право — это в значительной мере частное право, исторически возникшее из отношений собственности, торгового обмена, личных неимущественных связей. Мусульманское право закрепляло правомерную связь индивида с вещью, которая лишь на законных основаниях становилась его собственностью (за исключением закята — налога на богатых в пользу бедных). Среди полномочий собственника мусульманское право, по существу, различало лишь

Журнал российского права №12 — 2006

ции древнего Узбекистана: государство и право. Ташкент, 2000; Saidov A. The Legal System of Uzbekistan. Tashkent, 1998.

<sup>2</sup> См.: The Vendidad /Translated by J. Darmsteter // The Sacred Books of the East translated by various oriental scholars and edited by F. Max Muller. Vol. IV. Oxford, 1880.

право владения и распоряжения. Что же касается пользования, то оно квалифицировалось мусульманским правом как самостоятельное право собственности на «полезное свойство», которым также можно владеть и распоряжаться. Исходя из принципа «в основе имущества — запрет», мусульманское право подтверждало неприкосновенность частной собственности<sup>3</sup>.

Право собственности, как правило, не являлось самостоятельным предметом исследования мусульманских фахихов (юристов). В большинстве случаев они касались вопросов собственности в разделах, посвященных исполнению религиозных обязанностей, или в связи с регулированием различных видов договоров. Например, приобретение земельной собственности в результате священной войны с неверными — «джихад» или недействительность молитвы, совершенной в приобретенной незаконным путем одежде. Изложению теории вещных прав, в том числе правового положения собственности, уделялось второстепенное внимание при рассмотрении способов защиты субъективных прав<sup>4</sup>.

Мусульманское право рассматривало собственность как индивидуальное, частное право. Согласно мусульманскому праву предмет внешнего мира — «вещь» (шай) может являться объектом права собственности, «имуществом» (мал) при соблюдении определенных условий. Прежде всего он должен иметь определенную ценность, а также обладать способностью удовлетворять известную потребность человека и сохранять свои качества до наступления этой потребности. Кроме того, в соб-

<sup>3</sup> См.: Сюкияйнен Л. Р. Мусульманское право и регулирование права собственности в законодательстве стран Арабского Востока // Правовое регулирование экономики. М., 1979.

<sup>4</sup> См.: Хидоя. Комментарии мусульманского права. Т. 1—4. Ташкент, 1893.

ственность могли быть приобретены лишь вещи, пользование которыми не запрещено исламом (мубаха). Например, для мусульмана исключалась возможность обладать правом собственности на вино, свинину или падаль, хотя и допускалось, что в некоторых случаях они могли удовлетворять определенные человеческие потребности.

Имущество — объект права собственности — определялось как любой разрешенный исламом предмет, которым человек мог завладеть и регулярным образом пользоваться. Не допускалось поэтому приобретение в собственность таких объектов внешнего мира, которыми в силу их характера один человек фактически не в состоянии завладеть и пользоваться, — воздух, солнце, моря, крупные реки, дороги и т. п. Не являлись объектом права собственности вещи, хотя и разрешенные исламом, но обладающие качествами, необходимыми для удовлетворения в равной степени потребностей всех людей, — вода, пастбища и огонь, которые признавались «общим имуществом».

Находящиеся в собственности вещи делились на движимое и недвижимое имущество. Движимым призналось такое имущество, которое могло быть перемещено без специальных приспособлений, — животные, деньги, вещи, измеряемые по размеру или весу, и т. п. Недвижимым имуществом считалась прежде всего земля и связанные с нею строения. В эту же категорию включались скот и инвентарь, без которых земля не может быть обработана и теряет качество полезности. Наоборот, дом или деревня, если они находились на земле, не являющейся собственностью лица, считались его движимым имуществом<sup>5</sup>.

Объектом права собственности являлись не только материальные

<sup>5</sup> См.: Мусульманское право. Шариат и суд. Т. 1—3. Ташкент, 1911—1912.

вещи (айн), но и «полезные свойства» (манфаат) — например, право проживания, право выгодополучателя от вакуфного имущества и т. п., хотя ими нельзя было обладать в буквальном, материальном смысле. В соответствии с принципом «в основе вещей — дозволение» мусульманское право признавало за человеком свободу приобретения права собственности на любой объект, не являющийся собственностью другого лица, путем простого завладения. Среди других способов называли получение брачного выкупа, имущественный обмен, наследование, завещание, милостыню, доходы от вакуфного имущества, выкуп за убитого, военную добычу и т. д. (всего около 20 способов).

Мусульманское право подробно регулировало вопросы права собственности на землю. Земля считалась первоначальной собственностью Аллаха, которую никто не может приобрести в собственность иначе как по наследству от Аллаха. «Ведь земля принадлежит Аллаху: Он дает ее в наследие, кому пожелает из Своих рабов...», — сказано в Коране<sup>6</sup>. Поэтому практически все необрабатываемые земли считались «общим имуществом» мусульман. Верховным собственником земли являлся глава государства.

Мусульманскому праву были известны несколько видов земель: 1) находящиеся в исключительной собственности отдельных лиц; 2) вакуфные земли; 3) государственные земли, которые могли передаваться в бессрочное пользование отдельным лицам; 4) так называемые брошенные земли, т. е. ранее обрабатывавшиеся, но ныне неиспользуемые земли, которые считались «общим имуществом»; 5) так называемые мертвые земли, т. е. никогда ранее не обрабатывавшиеся и фактически никому не

принадлежащие. Последние две категории земель при определенных действиях могли переходить в частную собственность.

Мусульманскому праву было известно три основных способа приобретения земли в частную собственность. Первым являлось получение земельного надела от главы государства, как правило на завоеванных территориях. Обладатель такого надела пользовался полной свободой распоряжения землей (в том числе и правом передачи ее по наследству) при условии ее регулярной обработки.

Вторым способом приобретения земли в частную собственность считалось «оживление» мертвых земель, основанное на индивидуальной инициативе: лицо, обработавшее ранее не используемые земли, приобретало на них право частной собственности.

По мусульманскому праву собственник земли любой категории терял на нее право, если он ее не обрабатывал более трех лет. В этом случае земля переходила в собственность любого, кто ее засевал.

Важное место в мусульманском праве занимал режим вакуфного имущества. Вакф, как юридическая категория, в общем означал изъятие из оборота имущества, предназначенного на благотворительные цели, как правило в пользу бедных мусульман. Вакуфное имущество было предназначено на «общую пользу», в принципе никто не имел на него право собственности. Ханафитский мазхаб рассматривал вакф как один из способов распоряжения собственником своим имуществом без потери права собственности на него. Поэтому собственник всегда мог отменить вакф, продать вакуфное имущество, передать его по наследству и т. д. Другими словами, вакф по ханафитскому мазхабу весьма напоминал безвозмездную и бессрочную сдачу имущества в наем с использованием его на благотвори-

<sup>6</sup> Коран. Перевод и комментарии И. Ю. Крачковского. М., 1963. С. 133.

тельные цели. Лишь в исключительных случаях, например при установлении вакфа в завещании, он являлся «обязательным» (неотъемлемым) и мог повлечь прекращение права собственности вакуфоуставителя.

Мусульманскому праву было известно несколько видов вакфов, среди которых основными были два: благотворительный и семейный. Первый устанавливался сразу в пользу какой-либо «благотворительной организации» (мечети, школы, больницы, приюта и т. п.), которая использовала вакуфное имущество в интересах бедных мусульман, а второй — в пользу определенных лиц. Вакф мог быть установлен только бессрочно и обычно квалифицировался как пожертвование, т. е. односторонняя сделка.

**Третий период** в развитии права собственности начинается после русского завоевания, в 1860—1870-е гг., когда территория современного Узбекистана входила в состав Туркестанского генерал-губернаторства, а также Хивинского ханства и Бухарского эмирства, признавших протекторат России.

Европеизация коснулась в основном норм публичного права. Вопросы права собственности и личные отношения мусульман продолжали регулироваться прежними нормами.

После установления в 1917 г. советской власти в Ташкенте и создания Туркестанской АССР началась искусственная замена мусульманской правовой системы на советскую. На территории республики было введено гражданское законодательство РСФСР. Мусульманское право функционировало вплоть до 1928 г.

В 1924 г. была образована Узбекская ССР, которая просуществовала до сентября 1991 г. В 1920-х гг. прошла первая кодификация основных отраслей узбекского права на основе рецепции кодексов и законов РСФСР. В 1927 г. был принят ГК. В 1960—1970-х гг. — вторая коди-

фикация всех отраслей права, в ходе которой приняты 16 кодексов, в том числе ГК (1963 г.).

На протяжении всего длительного досоветского периода истории в Узбекистане сохранялся определенный правовой баланс между государственной и частной формами собственности. Советское же законодательство сделало ставку на коллективную форму собственности абсолютно во всех отраслях экономики. Полное уничтожение права частной собственности и класса эффективных собственников после 1917 г. охарактеризовалось в целом отрицательными последствиями для экономического развития Узбекистана. Хотя следует отметить и позитивное экономическое развитие, которое происходило только благодаря государственной собственности в тех областях, где не могла присутствовать частная форма собственности.

**Четвертый — современный — период** в развитии права собственности начинается с 31 августа 1991 г., т. е. с момента провозглашения государственной независимости Республики Узбекистан. 8 декабря 1992 г. Узбекистан одним из первых на территории бывшего СССР принял новую демократическую Конституцию, закрепившую многообразие форм собственности. В соответствии со ст. 53 Конституции основу экономики Узбекистана, направленной на развитие рыночных отношений, составляет собственность в ее различных формах. Государство гарантирует свободу экономической деятельности, предпринимательства и труда с учетом приоритетности прав потребителя, равноправие и правовую защиту всех форм собственности.

Узбекистан стал первым государством — членом СНГ, полностью принявшим новый Гражданский кодекс. Первая часть ГК Узбекистана утверждена 21 декабря 1995 г., вторая — 29 августа 1996 г. В целом он вступил в силу с 1 января

1997 г.<sup>7</sup> Новый кодекс, сменивший ГК 1963 г., основан на модельном гражданском кодексе, рекомендованном к принятию Межпарламентской Ассамблеей СНГ. Он регламентирует весь спектр имущественных отношений, включая нормы о предпринимательской деятельности.

Подобно другим постсоциалистическим государствам составной частью социально-экономических реформ в Узбекистане была провозглашена приватизация государственной собственности (Закон «О разгосударствлении и приватизации» 1991 г.)<sup>8</sup>.

За эти годы принято более 100 ос новополагающих законодательных актов, создающих правовую основу перехода к рыночной экономике. Среди них Конституция, Гражданский кодекс, законы о собственности, о разгосударствлении и приватизации, о приватизации государственного жилищного фонда, о банках и банковской деятельности, о банкротстве, о страховании, об антимонопольной деятельности, об иностранных инвестициях и гарантиях деятельности иностранных инвесторов, о свободных экономических зонах, о биржах и биржевой деятельности, о ценных бумагах и фондовой бирже и др.<sup>9</sup> В этих законах нашли свое отражение такие нормы, как равноправие всех форм собственности, гарантии и защищенность права собственника,

<sup>7</sup> См.: Civil Code of the Republic of Uzbekistan 3-d ed. Translated from the Russian by W.E. Butler. The Hague, London, Boston, 1999.

<sup>8</sup> Закон «О разгосударствлении и приватизации». Принят 19 ноября 1991 г. // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан. 1992. № 1. Ст. 43.

<sup>9</sup> См.: Butler W. E. (ed. & transl). Company Law in the Republic of Uzbekistan: Basic Legislation. London, 1996; Butler W. E. Uzbek Legislation. Tashkent, 1999; Uzbekistan Legal Texts. The Foundations of Civil, Accord and a Market Economy. Complied and edited by W. E. Butler. The Hague, London, Boston, 1999.

механизм создания и функционирования хозяйствующих субъектов различных организационно-правовых форм (коллективные, акционерные, общества с ограниченной ответственностью, кооперативы, товарищества, совместные предприятия), принципы и система организации внешнеэкономической деятельности. Эти законы закрешили основные черты правового регулирования отношений собственности в условиях перехода к рыночной экономике.

Законодательство о собственности постоянно корректируется с учетом практики его применения, вырабатываются новые правовые акты, расширяющие сферу деятельности рыночных отношений и закрепляющие их. При этом юридической базой отношений собственности являются не отдельно взятые законы в области экономики или даже их совокупность, а гражданское право в целом.

**Источники права собственности.** Основным источником права собственности в Узбекистане является законодательство. В стране существует строгая иерархия нормативных правовых актов, регулирующих отношения собственности.

К числу основных источников права собственности относятся: 1) Конституция 1992 г.; 2) Гражданский кодекс 1995—1996 гг.; 3) Закон о разгосударствлении и приватизации 1991 г.; 4) Закон о собственности 1990 г.; 5) Закон о приватизации государственного жилищного фонда 1993 г.; 6) Закон об авторском праве и смежных правах 1996 г.; 7) Земельный кодекс 1998 г.; 8) Жилищный кодекс 1999 г.; 9) Закон о сельскохозяйственном кооперативе (широкате) 1998 г.; 10) Закон о фермерском хозяйстве 1998 г.; 11) Закон о дехканском хозяйстве 1998 г. и др.

**Экономическая философия нового Гражданского кодекса Узбекистана.** Экономическую философию Гражданского кодекса Узбекистана составляет свободное предпринимательство. ГК закладывает

правовые основы рыночной экономики и таковыми являются:

- 1) неприкосновенность частной собственности;
- 2) свобода предпринимательства;
- 3) свобода договора;
- 4) равноправие всех участников на рынке;
- 5) деликтовая ответственность государственных органов и органов самоуправления граждан за причинение вреда частным интересам.

Такая экономическая философия Гражданского кодекса Узбекистана является полным пересмотром принципов ГК Узбекской ССР 1983 г., согласно которому частная собственность считалась неприличной, свобода договора рассматривалась как функция буржуазного права, любая форма предпринимательской деятельности осуждалась, правила игры устанавливались в пользу государственных участников в экономических отношениях и государство несло сугубо ограниченную деликтную ответственность за вред, причиненный своими незаконными действиями<sup>10</sup>.

Гражданский кодекс посвящает семь глав праву собственности: «Общие положения» (гл. 13), «Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления» (гл. 14), «Приобретение и прекращение права собственности» (гл. 15), «Частная собственность» (гл. 16), «Публичная собственность» (гл. 17), «Общая ответственность» (гл. 18), «Защита прав собственности и других вещных прав» (гл. 19).

Кроме того, Гражданский кодекс содержит руководящие принципы права собственности на землю и другие природные ресурсы (ст. 170, 188), права собственности на жилые помещения (ст. 171, 211, 212, 213), права найма жилого помеще-

ния (гл. 35), правового регулирования аренды транспортных средств (ст. 564—572), а также некоторые положения семейного права (такие, как эмансипация, в ст. 28, опека и попечительство, в ст. 32, регистрация актов гражданского состояния, в ст. 38 и т. д.).

Законодательство Узбекистана о собственности основывается на строго светских началах, ориентируется на романо-германские правовые традиции.

Отправным моментом в развитии института права собственности в Узбекистане считается Закон «О собственности» 1990 г., который устанавливал пять видов собственности: индивидуальную (личную и частную) собственность граждан, коллективную (ширкатную), государственную собственность (включая коммунальную), смешанную собственность, а также собственность совместных предприятий иностранных граждан, организаций, государств, в том числе иностранных юридических лиц и граждан<sup>11</sup>. При этом закреплялось равноправие всех форм собственности.

**Принципы права собственности.** Основными принципами института права собственности являются следующие:

1) конституционное признание частной собственности наряду с государственной собственностью и предоставление равной юридической защиты как государственной, так и частной собственности;

2) признание любого объекта в качестве частной собственности, за исключениями, оговоренными законом;

3) отсутствие ограничений на качество или стоимость объектов, которые могут находиться в частной собственности индивидуального лица;

<sup>10</sup> Подробный анализ принципов советского деликтного права см.: Osakwe C. An Examinations of the Modern Soviet Law of Torts // Tulane Law Review. Vol. 54. 1979. № 1.

<sup>11</sup> Закон «О собственности» принят 31 октября 1990 г. // Ведомости Верховного Совета Узбекской ССР. 1990. № 31—33. Ст. 357. С. 105.

4) частная собственность может передаваться ее собственником в любое время третьей стороне при соблюдении соответствующих правил, регулирующих способы передачи собственности;

5) объект частной собственности может включать в себя как вещи, так и имущественные права;

6) собственник частной собственности может передавать подобную собственность на доверительное управление другому лицу, без передачи права собственности лицу, распоряжающемуся имуществом на началах доверительной собственности;

7) государство может передавать имущество, принадлежащее ему предприятие на правах хозяйственного ведения или оперативного управления;

8) все земли и природные ресурсы находятся в исключительной собственности государства;

9) государство может предоставить право на пользование, владение и распоряжение землей и минеральными ресурсами частному лицу (физическому или юридическому);

10) реквизиция частной собственности для общественных нужд разрешается только в особых случаях, оговоренных законом, и предполагает защитные меры для собственника, содержащиеся в положении о реквизиции в ст. 203 ГК.

**Общая характеристика права собственности.** Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник имеет право, по своему усмотрению и в своих интересах, предпринимать в отношении собственности, принадлежащей ему, любые действия, не противоречащие закону и другим правовым актам и не нарушающие права и законные интересы других лиц. Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права собственности, от кого бы они ни исходили. Право собственности бес-

срочно. Собственность неприкосненная и охраняется законом. Неприкосновенность собственности заключается в воздержании от нарушения прав собственности всеми субъектами, противостоящими собственнику. Изъятие имущества у собственника, а также ограничение его правомочий допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Название ст. 164 ГК «Понятие права собственности» неточно отражает ее содержание. Следовало бы назвать эту статью «Содержание права собственности». Кроме того, было бы целесообразно дополнить ее двумя новыми абзацами следующего содержания:

«Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственником исходя из интересов всего государства и общества. В противном случае земля, другие природные ресурсы и имущество могут быть принудительно изъяты у собственника в пользу государства с соответствующей компенсацией, если это необходимо.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Оригинальным является положение, закрепленное в ст. 163 ГК, согласно которому исковая давность не распространяется на «требования о возврате имущества, представляющего собой историческую, культурную и научно-художественную ценность, и других ценных объектов, вывезенных за пределы страны до провозглашения ее независимости». Однако правовой механизм реализации данного положения не разработан по сей день.

Не решает этот вопрос и Закон о вывозе и ввозе культурных ценностей 1998 г.<sup>12</sup>

Права на распоряжение имуществом включают права на передачу владения имуществом другому лицу, на залог имущества или любую форму обременения имущества, либо передачу собственности в доверительное управление другому лицу. Согласно гл. 49 «Доверительное управление имуществом» Гражданского кодекса передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода права собственности доверительному управляющему, который может управлять имуществом в интересах владельца либо третьей стороны, установленной собственником.

**Формы собственности.** Статья 167 ГК признает две формы собственности — частную и публичную. Термин «публичная собственность» относится к двум категориям государственной собственности — республиканской и муниципальной (ст. 213). В частной собственности может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которые запрещены законом (ст. 209). Количество и стоимость имущества, находящегося в частной собственности, не ограничивается.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками, приведены в ст. 165 ГК. Подобные вещные права включают:

- 1) право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
- 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 3) право постоянного владения и пользования земельным участком;

<sup>12</sup> Закон «О вывозе и ввозе культурных ценностей». Принят 29 августа 1998 г. // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан. 1998. № 9. Ст. 178. Статья 6 данного Закона регулирует вопросы права собственности на вывозимые и ввозимые культурные ценности.

4) сервитуты (право ограниченного пользования чужим земельным участком).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками данного имущества, и переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на данное имущество. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном ст. 232 ГК.

**Приобретение и прекращение права собственности.** Правила, регулирующие основания для приобретения права собственности, содержатся в ст. 182 ГК. К ним относятся:

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

Правила приобретательной давности приведены в ст. 187, правила, регулирующие приобретение безхозяйных вещей, найденных вещей (находки), безнадзорных животных и клада, помещены соответственно в ст. 191, 192, 195, 196 ГК.

Основаниями для прекращения права собственности, согласно ст. 197 ГК, служат:

- 1) добровольное исполнение собственником обязательства;
- 2) принятие собственником одностороннего решения, определяющего судьбу имущества;
- 3) изъятие (выкуп) имущества на основании судебного решения;
- 4) акт законодательства, прекращающий право собственности.

Прекращение права собственности в результате уничтожения имущества (ликвидация) предусмотре-

но в ст. 198 ГК. Изъятие имущества у собственника допускается только при обращении взыскания на это имущество по обязательствам собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами, а также в порядке национализации (ст. 202)<sup>13</sup>, реквизиции (ст. 203) и конфискации (ст. 204).

**Общая собственность.** Глава общей собственности (гл. 18, ст. 216—227) признает две формы общей собственности — долевую и совместную. Долевая собственность содержит в себе спецификации долей каждого из собственников в праве собственности, совместная не содержит таких спецификаций. Распоряжение имуществом при долевой собственности должно происходить с согласия всех участников. Владение и пользование имуществом при долевой собственности должно происходить с согласия всех участников и в случае невозможности достижения согласия — по решению суда. Каждый участник долевой собственности должен участвовать в соответствии со своей долей в выплатах налогов и других платежей на общую собственность, так же как и в затратах на ее содержание и сохранение. Участники совместной собственности, если иное не оговорено соглашением между ними, должны владеть и пользоваться общей собственностью совместно. Распоряжение имуществом в совместной собственности должно происходить только с согласия всех участников, которое предполагается, несмотря на то, какой из участников совершает сделку по распоряжению имуществом.

Статья 227 регулирует обращение взыскания на долю в общем имуществе следующим образом:

<sup>13</sup> На наш взгляд, следует разработать и принять Закон «О национализации», ибо в настоящее время наличие такого закона является неотъемлемой частью правовой системы большинства экономически развитых государств.

1) кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания;

2) если в подобном случае соразмерное распределение доли невозможно или если другие участники долевой или совместной собственности возражают против этого, кредитор имеет право требовать, чтобы должник продал свою долю другим участникам в общей собственности по цене, соразмерной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга;

3) если другие участники в общей собственности отказываются приобретать долю должника, кредитор вправе обратиться в суд с заявлением дать разрешение на взыскание на долю должника в праве общей собственности и требовать продажи данной доли на публичных торгах.

**Право собственности на землю.** Право собственности и иные вещные права на землю регулируются Гражданским и Земельным кодексами<sup>14</sup>. Частная собственность на землю не разрешается законами Узбекистана. Согласно ст. 16 Земельного кодекса земля является государственной собственностью — общенациональным богатством, подлежит рациональному использованию, охраняется государством и не подлежит купле-продаже, обмену, дарению, залогу, за исключением случаев, установленных законодательными актами. Физические лица могут иметь земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, срочного (временного) пользования, аренды и собственности в

<sup>14</sup> См.: Земельный кодекс Республики Узбекистан. Принят 30 апреля 1998 г. // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан. 1998. № 5—6. Ст. 82.

соответствии с Земельным кодексом и иными актами законодательства. В целом вопросы права собственности на землю подробно регулируются в гл. 4 Земельного кодекса (ст. 16—38).

**Сервитут.** В современном узбекском праве собственности признан институт сервитута. Обычно сервитут устанавливается для целей предоставления доступа и прохода или проезда через соседний участок земли, прокладки и эксплуатации линий электропередач, коммуникационных линий и трубопроводов, обеспечения водоснабжения, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Положения права сервитута, предусмотренные в ст. 173 ГК, следующие:

1) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка и при необходимости также и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута);

2) предоставление сервитута на земельный участок не лишает собственника упомянутой земли права владения, пользования и распоряжения данным участком;

3) сервитут устанавливается соглашением между лицом, требующим установления сервитута, и собственником чужого земельного участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество;

4) собственник земли, обремененный сервитутом, имеет право, если иное не предусмотрено законом, требовать соразмерной выплаты за пользование земельным участком от лица, в чьих интересах был установлен сервитут;

5) сервитут может быть установлен также в интересах и по требо-

ванию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного владения и пользования.

Сервитут не является самостоятельным вещным правом, поэтому не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. Нормы ГК о сервитуте подлежат применению с учетом правил Земельного кодекса (в частности, ст. 30).

**Кондоминиум.** Детально вопросы права собственности на жилье регулируются Жилищным кодексом 1998 г.<sup>15</sup> и Законом о товариществах собственников жилья 1999 г.<sup>16</sup> Но принципы, составляющие скелет данного элемента права собственности, содержатся в ст. 211 ГК. Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация, созданная собственниками квартир в многоквартирном доме для целей обеспечения эксплуатации здания и пользования их общим имуществом. Собственники квартир в многоквартирном доме имеют право общей долевой собственности на общие помещения дома, в частности несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не имеет права отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совер-

<sup>15</sup> См.: Жилищный кодекс Республики Узбекистан. Утвержден 24 декабря 1998 г. // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан. 1999. № 1. Ст. 4.

<sup>16</sup> См.: Закон «О товариществах собственников жилья». Принят 15 апреля 1999 г. // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан. 1999. № 5. Ст. 113.

шать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Некоторое время товарищества собственников жилья ошибочно называли «континиум», что в буквальном переводе с латыни означает общую собственность, для использования которой и образуются товарищества собственников жилья.

**Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления.** Разработчики ГК Узбекистана сохранили институты хозяйственного ведения имущества и оперативного управления, являющиеся детицем советского гражданского права. Глава 14 ГК посвящена этим двум элементам современного узбекского права собственности.

Согласно ст. 176 ГК унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, должно владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом в пределах, определенных в данном Кодексе. Статья 177 регулирует отношения между собственником имущества и предприятием, которому это имущество было передано на праве хозяйственного ведения. Эта статья предусматривает создание предприятия, определение цели и предмета его деятельности, его реорганизацию и ликвидацию, назначение директора (руководителя) предприятия, осуществление контроля за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Государство (собственник) имеет право на получение части прибыли, извлекаемой в результате использования предприятием данного имущества. Унитарное предприятие не имеет права продавать недвижимое имущество, переданное ему государством на праве хозяйственного ведения, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или иным способом распоряжаться этим

имуществом без согласия собственника, т. е. государства.

Предприятие, которое получает государственное имущество на праве оперативного управления подобным имуществом, находится в точно такой же ситуации, как и унитарное предприятие, получившее государственную собственность на праве хозяйственного ведения. Принципиальное различие в правовых режимах этих двух предприятий сводится к двум вещам — к цели предприятия и степени его финансовой зависимости от государства. Цели предприятия на праве хозяйственного ведения имеют экономический характер, т. е. предприятие занимается хозяйственной деятельностью и, таким образом, является коммерческим. И наоборот, цели предприятия на праве оперативного управления имеют административный характер, что делает предприятие некоммерческой организацией. Поскольку предприятие на праве хозяйственного ведения является коммерческим, оно не зависит от государства в финансовом отношении и не получает средств из бюджета государства. И наоборот, предприятие на праве оперативного управления выживает только за счет средств из государственного бюджета. Иногда предприятие на праве оперативного управления называют бюджетным предприятием. Примерами государственных учреждений являются образовательные институты, исследовательские организации, министерства, ведомства и т. д.

**Защита права собственности.** Государство признает обеспечение защиты права собственности необходимым условием развития реформируемых экономических отношений, гарантирует надежную охрану имущественных прав, принимает на себя ответственность за ущерб, нанесенный собственнику. Поскольку право собственности относится к неотчуждаемому праву каждого, поскольку защита и охрана являются

важнейшей обязанностью государства. Поэтому ценность права собственности напрямую зависит от разработанности механизма его правовой защиты. Новый Гражданский кодекс Узбекистана, по существу, сохраняет в силе основные положения, относящиеся к вещно-правовым способам защиты права собственности. В гл. 19 ГК (ст. 228—233) предусмотрены два вида вещно-правовых способов защиты права собственности: виндиционный и негаторный.

Виндиция (виндиционный иск) — один из способов защиты права собственности, с помощью которого собственник может потребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Эта форма иска сложилась еще в римском праве. Собственник может виндицировать свое имущество от недобросовестного, а если имущество приобретено безвоздемно, то и от добросовестного приобретателя независимо от того, каким путем оно выбыло из владения собственника. От добросовестного приобретателя, который возмездно приобрел имущество, оно может быть истребовано лишь в случае, если было утеряно собственником или лицом, которому сам собственник передал это имущество во владение (например, во временное пользование), похищено у того или другого, выбыло из владения помимо их воли. Собственник вправе потребовать не только возврата имущества, но и возмещения доходов, которые незаконный владелец извлек или должен был извлечь: во-первых, за все время владения (если владелец недобросовестный) и, во-вторых, со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения (если владелец добросовестный). Владелец имущества вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на содержание имущества с того времени, с какого собственнику при-

читаются доходы от этого имущества.

Вышеприведенные положения, касающиеся виндиционного иска, относятся ко всем собственникам независимо от того, какую форму собственности они представляют.

Негаторный иск, по которому собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения, со временем римского права остается в первозданном виде. Этот иск направлен на устранение помех, препятствующих собственнику пользоваться его имуществом. Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом обязанности считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно.

Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому отношения по негаторному иску не подвержены действию исковой давности — требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение. Негаторный иск в защиту своих прав и интересов могут предъявлять не только собственники, но и субъекты иных прав на имущество — все законные владельцы. К их числу относятся субъекты как вещных прав (пожизненно наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления и иных), так и субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужим имуществом (например, арендаторы, хранители, перевозчики). При этом титульные (законные) владельцы, обладающие имуществом в силу закона или договора, в период действия своего права могут защищать свое владение имуществом даже против его собствен-

ника. Именно поэтому унитарное предприятие как субъект права хозяйственного владения государственным имуществом может истребовать это имущество даже от собственника-учредителя в случае его незаконного изъятия. В силу этого можно говорить об абсолютной (вещно-правовой) защите не только права собственности и иных вещных прав, но и всякого законного (титульного) владения.

Следует подчеркнуть, что на практике защита права собственности осуществляется преимущественно с помощью обязательственно-правовых исков (т. е. исков, вытекающих из договора, неосновательного обогащения, причинения вреда), поскольку право собственности нарушается чаще всего в рамках действия соответствующих обязательственных правоотношений. Здесь мы не рассматриваем обязательственно-правовые способы защиты права собственности, ибо они предусматриваются нормами обязательственного права.

Право собственности должным образом не охранялось ни в советский, ни в современный период. Хотя в узбекской цивилистике право собственности рассматривается как абсолютное право, т. е. только собственник, и никто иной, может совершать со своим имуществом любые действия, не противоречащие закону, на практике это зачастую нарушается.

Следует отметить, что в настоящее время вопросы охраны права собственности решаются слабо. Ошибки в экономической политике, проникновение коррупции в систему управления сопровождаются многочисленными нарушениями прав собственников. Многие трудности вызваны непоследовательностью в выработке и реализации государственных мер, направленных на защиту собственности; недооценкой значения охраны собственности; слабым внедрением в правоприменительную деятельность новых форм и

методов охраны и защиты собственности от преступных посягательств. Сказывается также половинчатость в осуществлении реформ, когда начатые преобразования не доводятся до логического конца. Это также консерватизм, старые укоренившиеся в нашем сознании стереотипы мышления, бюрократизм сложившейся системы, это неподготовленность народов, отсутствие у них опыта и знаний<sup>17</sup>.

**Тенденции развития права собственности.** Право собственности — одна из «опорных точек» развития национальной правовой системы. На развитие права собственности существенно влияют экономические, социальные, экологические, исторические и иные факторы. Особое воздействие на развитие права собственности оказывают научно-технический прогресс и новые информационные технологии (развитие института интеллектуальной собственности).

*Первая тенденция* — структура различных форм собственности и система права собственности в целом оказывают решающее воздействие на формирование рыночной экономики. В Узбекистане формируются три главных сектора экономики — частный, коллективный и государственный, каждый из которых основывается на своих формах собственности. Между различными секторами экономики и формами собственности устанавливаются отношения состязательности и конкуренции. Вероятно, произойдет раздел функциональных сфер между различными формами собственности. Так, частная собственность будет охватывать все большую сферу экономики. Аналогично свою «экономическую нишу» будут иметь коллективная (акционерная) и государственная собственность.

<sup>17</sup> См.: Каримов И. А. Выступление на торжественном открытии ежегодного заседания Совета управляющих ЕБРР // Народное слово. 2003. 5 мая.

*Вторая тенденция* — развитие различных форм собственности оказывает влияние на эволюцию других сфер правового регулирования рыночных отношений. Так, многообразие форм собственности порождает разнообразие применяемых форм организации труда, которые различаются правовыми связями между собственником и работником.

*Третья тенденция* — дифференциация всех форм собственности будет вести к демократизации института права собственности (расширение круга субъектов). Дифференциация права собственности может происходить по двум основаниям: по объекту и по субъекту. На пути к созданию различных форм собственности лежит разгосударствление и приватизация, т. е. деинтеграция государственной собственности. Дифференциация права собственности позволяет решить одновременно несколько важных экономических и юридических задач:

- 1) обеспечение индивидуального правового режима имущественных объектов;
- 2) обеспечение более гибкого и оперативного управления имущественными объектами;
- 3) обеспечение более дифференцированного подхода к вопросам ответственности;
- 4) усиление гибкости и динамики экономики.

Процесс дифференциации права собственности связан в первую очередь с возникновением института частной собственности. Конституция Узбекистана и Гражданский кодекс узаконили этот институт. Нет сомнения в том, что частная собственность будет вносить существенный вклад в развитие рыночной экономики. Соответственно с этим будут развиваться и ее правовые формы.

*Четвертая тенденция* — усиление публично-правовых начал. Право

собственности может быть ограничено в публичных интересах — в интересах государства и общества в целом. В публично-правовых интересах надо ограничивать саму возможность злоупотребления правом собственности. Собственник не вправе уничтожать свое имущество, владение и пользование которым затрагивает публичные интересы. Осуществление права собственности не должно наносить ущерб окружающей среде, нарушать права и охраняемые законом интересы физических и юридических лиц. На усиление публично-правовых начал в институте права собственности будет влиять и такой фактор, как прогрессирующий процесс обобществления производства. Растет роль акционерной формы собственности. Эта форма собственности по природе своей имеет коллективный характер. В ее формировании наряду с частным капиталом участвует и капитал государственный.

*Пятая тенденция* — «диффузия» норм о праве собственности в иные сферы законодательства. Различные нормы института права собственности проникают в те отрасли права, которые так или иначе связаны с экономической деятельностью. Речь идет о правовом регулировании земельных отношений, транспорта, окружающей среды, градостроительства и т. д.

*Шестая тенденция* — это тенденция к интеграции, которую можно рассматривать как нарастание общих правовых элементов во всех сферах правового регулирования института собственности. Так, все субъекты права собственности несут равные обязанности по охране труда, социальному страхованию и пенсионному обеспечению своих работников, соблюдению режима рабочего времени, продолжительности отпусков и т. д. Принципы права собственности присущи всем его формам, что усиливает интеграцию.

ративные начала в нем. Интегративную функцию выполняют следующие принципы: равноправия всех форм собственности, неотчуждаемости работника от количества и качества выполненного им труда, гарантированной юридической, в частности судебной, защиты прав и законных интересов собственника. Возможно появление и иных принципов, функциональное назначение которых состоит в том, чтобы связать все элементы права собственности в единое целое и предоставить тем самым крайне нежелательное распыление разных форм собственности как единого института.

*Седьмая тенденция* — в развитии института права собственности следует опираться на многовековые традиции и учитывать особенности узбекского государства и общества. При этом необходимо выработать свою формулу оптимального соотношения государственной и частной форм собственности. Такая формула обеспечивает благоприятное состояние экономики и социальной сферы, являющейся приоритетной в любом правовом государстве. Ценность института права собственности становится очевидной только тогда, когда он трансформируется в социально-ориентированную норму.

**Обобщающие выводы.** Современное узбекское право собственности — это гармоничное сплетение норм, заимствованных из трех несравнимых правовых традиций континентального европейского гражданского права, англо-американского общего права и советского гражданского права.

*Отличительные черты современного узбекского права собственности.*

Во-первых, оно является глубинным синтезом евро-американских моделей и советского подхода. По сравнению с советским правом собственности современное узбекское право собственности является зна-

чительным шагом вперед. Преобладающее большинство его норм является прогрессивным движением вперед по пути создания правовой основы для развития рыночной экономики в Узбекистане.

Во-вторых, как по форме, так и по содержанию современное узбекское право собственности построено на принципах романо-германского права. Несмотря на явное сходство с континентальным европейским правом собственности, узбекское право собственности тем не менее не имеет аналога в западном праве, хотя и принадлежит семье романо-германского права. Его стиль и язык берет начало из традиции континентального европейского права.

В-третьих, в узбекском праве собственности классический институт «доверительной собственности» (trusts) из англо-американского общего права превратился в отдельный вид договора «доверительного управления имуществом».

В-четвертых, оно является несомненно постсоветским, хотя не полностью отказывается от своего исторического наследия. Его разрыв с прошлым скорее эволюционный, но не революционный. Наиболее заметными институтами советского гражданского права, введенными в современный институт права собственности, являются концепция хозяйственного ведения унитарного предприятия и право оперативного управления. Принципиальное решение об исключении права семейной собственности из сферы регулирования Гражданского кодекса и введении Семейного кодекса, отдельного и обособленного от Гражданского, также является пережитком советской социалистической правовой традиции<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> В странах романо-германского права семейное право представляет собой институт гражданского права и регулируется не в отдельном Семейном кодексе, а в разделе самого Гражданского кодекса. Например,

В-пятых, несмотря на влияние евро-американских моделей, современное право собственности в Узбекистане безоговорочно выглядит узбекским. Законодатель подошел к процессу учета зарубежного юридического опыта творчески, иногда

---

мер, книга 4 Германского гражданского уложения 1896 г. озаглавлена «Семейное право», в то время как первая книга Гражданского кодекса Франции 1804 г. озаглавлена «О лицах» и регулирует право физических лиц, а также семейное право.

даже со значительными отклонениями от своих моделей.

Современное узбекское право собственности действует в правовой системе, которая испытывает недостаток правовой культуры как работников правоохранительных органов, так и населения страны; недоверие к судам; сохраняет общее представление о законе как системе уголовного правосудия, а не как системе гражданского правосудия. Оно еще не проникло в узбекское правовое сознание.

