



**PROBLEMS OF FULL-FLEDGED INTRODUCTION OF LAND INTO CIVIL  
CIRCULATION IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN**

**Omanbay Okjulov**

**Tashkent state university of law, Tashkent, 100047, Uzbekistan**

**PROBLEME DER VOLLSTÄNDIGEN EINFÜHRUNG IN DEN ZIVILEN VERKEHR  
VON GRUNDSTÜCKEN IN DER REPUBLIK USBEKISTAN  
PROBLEMSTELLUNG**

**OKJULOW OMANBAJ**

**Tashkent State University of Law, Taschkent, 100047, Usbekistan**

**ПРОБЛЕМЫ ПОЛНОЦЕННОГО ВВЕДЕНИЯ В ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН:  
ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ**

**ОМАНБАЙ ОКЮЛОВ**

**Ташкентский государственный юридический университет, Ташкент, 100047,  
Узбекистан**

Nachdem Usbekistan die staatliche Unabhängigkeit erlangt hatte, stellte es sich die Aufgabe, zu Marktbeziehungen überzugehen. Die Hauptgrundlagen dieses Systems sind die unternehmerische Freiheit und das Recht auf Privateigentum, was sich in Artikel 53 der Verfassung widerspiegelt. Bei der Einführung des Privateigentums an Grundstücken gab es von Anfang an gewisse Vorsicht. Daher wurde diese Frage in der Verfassung offen gelassen. Der Boden wurde zum landesweiten Reichtum erklärt. Dies kann jedoch bereits als eine Errungenschaft im Entwicklungsprozess der Sichtweise angesehen werden, als die Bildung eines positiven Ansatzes für die Einführung des Privateigentums an Boden im Vergleich zur Sowjetverfassung, in der das ausschließliche Recht des Staatseigentums an Boden proklamiert wurde. Die Schwingungsperiode dauerte jedoch nicht lange. In Übereinstimmung mit dem Dekret des Präsidenten der Republik Usbekistan vom 21. Januar 1994 „Über Maßnahmen zur weiteren Vertiefung der Wirtschaftsreformen, zur Gewährleistung des Schutzes des Privateigentums und zur Förderung des Unternehmertums“ wurde zum ersten Mal die rechtliche Möglichkeit vorgesehen, das Privateigentum an Grundstücken [1] einzuführen, obwohl dies praktisch nicht umgesetzt wurde, aber es wurde der politische Wille gezeigt. Trotzdem wurden die Diskussionen der Wissenschaftler über die Notwendigkeit [2] oder Unzweckmäßigkeit [3] der Einführung des Privateigentums an Land lange Zeit fortgesetzt.

Bei der Überlassung von Grundstücken für verschiedene Subjekte, darunter Bürger und Unternehmen sowie ausländische Investoren auf der Grundlage von tatsächlichen Rechten, dominierten die öffentlich-rechtlichen Beziehungen, die wiederum die Position der Bodennutzer deutlich schwächten. Der zivile Regulierungsmechanismus war kaum spürbar und funktionierte fast nicht. Lange Zeit herrschte ein Vakuum in der Gesetzgebung, es gab keinen Grund, Grundstücke für staatliche und öffentliche Zwecke zurückzuziehen. Der Mechanismus der Entschädigung für Schäden und die Bereitstellung einer Entschädigung bei der Beschlagnahme von Grundstücken waren alles andere als perfekt. Die Folgen dieses Mechanismus machen sich bis heute bemerkbar[4].

### Problemanalyse

Bei der Einführung des Privateigentums an Grundstücken ergeben sich gewisse Widersprüche zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Das Hauptziel des öffentlichen Interesses in Bezug auf Boden ist, dass sowohl die Bevölkerung als auch jeder einzelne Bürger, der auf dem Territorium der Republik Usbekistan lebt, dieses Land sowohl in der modernen Realität als auch in der Zukunft von ihren Nachkommen frei nutzen wollen. Das derzeitige im Landesgesetzbuch verankerte Rechtssystem für Grundstücke zielt speziell darauf ab, diese öffentlichen Interessen zu gewährleisten.

Die rasche Entwicklung des Systems der Marktbeziehungen erfordert jedoch die vollständige Einführung von Grund in den Zivilverkehr. Dies erfordert die Einführung des Privateigentums an Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass, wenn in naher Zukunft ein Mechanismus zur rechtlichen Unterstützung des Privateigentums an Grund entwickelt wird, so wird Privateigentum auf einem bestimmten Teil der Landressourcen in unserem Land betrieben, der vom Willen und den Interessen der privaten Eigentümer dominiert wird. Ein anderer Teil der Bevölkerung, der nicht der Eigentümer ist, sollte diese Situation akzeptieren, das Recht der privaten Eigentümer auf Grundbesitz anerkennen und respektieren.

Die Einführung des Privateigentums an Grundstücken sollte schrittweise erfolgen. In diesem Jahr wurde nach Erörterung das Gesetz „Über die Privatisierung der Grundstücken der nichtlandwirtschaftlichen Festlegung“ verabschiedet. Das Gesetz regelt die Privatisierungsobjekte der Grundstücke (Artikel 10) und Grundstücke, die nicht der Privatisierung unterliegen (Artikel 11). Subjekte der Privatisierung der Grundstücke können Einzelpersonen sein - Bürger der Republik Usbekistan und juristische Personen - Inländer der Republik Usbekistan [5].

Ausländische Staatsbürger und juristische Personen - Nichtansässige der Republik Usbekistan sowie Staatenlose sind nicht Gegenstand der Landprivatisierung und können Grundstücke in Fällen besitzen, die in den Rechtsvorschriften der Republik Usbekistan vorgesehen sind. Eine solche Ausnahme kann für ausländische Investoren vorgesehen sein, wie oben erwähnt wurde.

Die Privatisierung von Grundstücken kann in folgenden Formen erfolgen:

- Rücknahme von Grundstücken durch juristische Personen und Einzelpersonen, die das Recht auf dauerhafte Nutzung (Eigentum) oder lebenslangen Erbesitz haben;
- Verkauf von Grundstücken über eine elektronische Online-Auktion (Artikel 13).

Die vollständige Einführung des Privateigentums an Boden erfordert eine Änderung des Mechanismus der gesetzlichen Regelung der Bodennutzung. Zu diesem Zeitpunkt nimmt das Bodengesetz eine beherrschende Stellung in diesem Bereich ein. Und solche zivil-rechtlichen Strukturen wie die Erhaltung der dinglichen Rechte auf Grundstücken, verschiedene Arten von Bodenpacht, die Bereitstellung von Grundstücken für Bauzwecke usw. sind im Landesgesetzbuch enthalten. Unter der Annahme, dass die öffentlich-rechtlichen Beziehungen im Landesgesetzbuch dominieren, erfordert die vollständige Einführung des Privateigentums an Grundstücken einen angemessenen Mechanismus der rechtlichen Regulierung. Daher sollte im Zivilgesetzbuch der Republik Usbekistan in der Neuausgabe im System der Gegenstände des Zivilrechts ein Zivilrechtsregime für Grundstücke vorgesehen werden. Sie sollte die Regeln für die Aufrechterhaltung des Eigentumsrechts an einem Grundstück, die Gründe und das Verfahren für die Rücknahme eines Grundstücks sowie die Zahlung der Entschädigung für die zu beschlagnahmenden Grundstücke, besonders Grundstücke als Gegenstand der Transaktion und Verträge enthalten.

Radikale Änderungen in dieser Frage traten nach der Wahl von SchawkatMirsijojew zum Präsidenten im Jahr 2016 auf. Der Präsident hat neue Herangehen im wirtschaftlichen Bereich, im Bereich der Politik und im Bereich des sozialen Lebens entwickelt und realisiert. Eines der wichtigen Postulate des Präsidenten: Wenn das Volk reich ist, wird der Staat reich sein. Dies bedeutet, dass der Staat allen Menschen die Möglichkeit bieten sollte, sich anständige Lebensbedingungen zu verschaffen und das Geld zu verdienen. Der Erlass des Präsidenten der

Republik Usbekistan vom 10. Januar 2019 „Über Maßnahmen zur grundlegenden Verbesserung der Urbanisierungsprozesse“ sieht ein Privatisierungsverfahren vor [6].

In Übereinstimmung mit dem Präsidialerlass „Über zusätzliche Maßnahmen zur sozialen Unterstützung der Bürger und Durchführung einer einmaligen gesamtstaatlichen Aktion zur Anerkennung des Eigentumsrecht an illegal gebauten Wohngebäuden“ vom 20. April 2018 wurde eine gesamtstaatliche einmalige Aktion zur Anerkennung von Eigentumsrechten an Wohngebäuden von Personen angekündigt, die auf einem eigenmächtig besetztem Grundstück oder ohne Baugenehmigung errichtet wurden [7].

Zu dieser Zeit nutzten Tausende von Menschen diese Gelegenheit, sie wurden Eigentümer von Immobilien, und möglicherweise werden sie in Zukunft Eigentümer von Grundstücken, auf denen sich diese Immobilien befinden.

Der Staat als Subjekt des Eigentums nutzt zur effektiven Verwaltung der Landressourcen verschiedene rechtliche Mittel, die an die Marktverhältnisse angepasst sind. Darunter fallen zwei Arten von Eigentumsrechten (das Recht auf lebenslangen Erbbesitz eines Grundstücks; das Recht auf dauerhaften Besitz und Nutzung eines Grundstücks). Landwirtschaftliche Betriebe auf der Grundlage eines langfristigen Pachtvertrags erhalten Grundstücke in Besitz und Nutzung. Grundstücke, auf denen Bodenschätze vorhanden sind, werden ausländischen Investoren auf der Grundlage einer Produktionsaufteilungsvereinbarung oder einer Konzessionsvereinbarung zur Verfügung gestellt. Bis vor kurzem ermöglichten Verfahrensfragen sowohl bei der Gewährung von Eigentumsrechten als auch bei der Gewährung von Pflichten aus Rechten den zuständigen staatlichen Stellen bürokratische Hindernisse zu schaffen und das Problem subjektiv zu lösen. Jetzt ändert sich die Situation zum Besseren. Es werden Transparenz und Offenheit anschaulich manifestiert, administrative und rechtliche Reformen durchgeführt, bei denen die Prinzipien „Nicht die Menschen dienen den staatlichen Körperschaften, sondern die staatlichen Körperschaften sollen den Menschen dienen“, „Es bewegen sich Dokumente, aber keine Bürger“ dominieren.

Die Auktionsform der Erwerbung der Grundstücke ist weit verbreitet. Gemäß dem Präsidialdekret vom 1. August 2018 „Über Maßnahmen zur grundlegenden Verbesserung des Investitionsklimas in der Republik Usbekistan“ wurden ab dem 1. Oktober 2018 folgende neue Mechanismen für die Bereitstellung von Grundstücken für Investitionstätigkeiten eingeführt:

- langfristige Anmietung von nichtlandwirtschaftlichen Flächen für einen Zeitraum bis zu 50 Jahren, jedoch nicht weniger als dem im Antrag angegebenen Zeitraum, für die Durchführung von Investitionsprojekten;

- Versteigerung des Grundbesitzrechts für den Bau von Immobilienobjekten (Hotels, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Unterhaltungskomplexe, Verbraucherdienstleistungen, Bildungs- und medizinische Organisationen, Straßeninfrastruktur usw.) [8].

Es wurde festgestellt, dass Entscheidungen über die Beschlagnahme von Grundstücken für staatliche und öffentliche Zwecke nur nach einer offenen Diskussion mit interessierten Personen, deren Grundstücke zurückgezogen werden sollen, sowie nach einer Bewertung des Nutzens und der Kosten zulässig sind;

der Abriss von Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Gebäuden und Bauten im Eigentum von natürlichen und juristischen Personen bei der Beschlagnahme von Grundstücken ist nach vollständiger Erstattung des Marktwerts von Immobilien und der den Eigentümern im Zusammenhang mit einer solchen Beschlagnahme entstandenen Verluste zulässig.

Die Formierung von Eigentumsrechten, insbesondere die Rechte des Privateigentums an Grundstücken in Deutschland, verlief unter verschiedenen konzeptionellen Positionen und Ansichten.

„Landbesitz als mobilisiertes Produkt machen“ galt als eine der Tragödien, die Deutschland in der neuen Zeit zu schaffen hatte [9]. R.Knieper weist darauf hin, dass da es seitens der Rechtssubjekte nie Vertrauen zu der freien Wahl (Ausübung ihrer Rechte) hatte, wurden daher rechtliche und politische Versuche unternommen, die Befugnisse des Eigentümers und insbesondere seine Verfügungsfreiheit einzuschränken. Erstens hätte das Eigentum an Land,

aber nicht nur daran, einem gezielten Zusammenhalt unterliegen müssen. In Deutschland war es regelmäßig populär, solche Vorschläge mit germanistischen Traditionen zu legitimieren [10].

Dies ist eine besondere Manifestation von Ansichten, in deren Kern die Priorität der öffentlichen Interessen liegt. Nach R.Knieper haben alle moralischen Appelle, heftige Kritik, Gesetzgebungsversuche nichts unternommen: heiliger Boden wurde banale, langfristige, geldwerte Ware, die gekauft und verkauft, geteilt und kombiniert, mit Beton verlegt, mit Müll gefüllt oder verbessert wird, je nach wirtschaftlicher Berechnung. Das Sachenrecht wurde insgesamt mobilisiert, es wurde Teil des Warenumsatzes [11].

### Schlussfolgerungen

Die Konstruktion von Eigentumsrecht an Boden muss seine eigenen Besonderheiten haben. Zunächst sollte ein Rechtsmechanismus geschaffen werden, um einen Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nicht-Eigentümern sowie Eigentümern und dem Staat zu gewährleisten. Die Einführung des Privateigentums an Grundstücken sollte nicht zu solchen unerwünschten Folgen führen, wie:

- Konzentration von Grundstücken bei einer Menge der Eigentümer und Bildung einer Klasse von Latifundisten-Grundbesitzern;
- Grundstücke sollten nicht verschiedenen Spekulationen unterworfen sein.
- Es besteht die Befürchtung, dass diejenigen, die über einen Vermögensüberschuss verfügen, bei der Einführung des Privateigentums ihr Geld in den Erwerb von Boden investieren könnten, um es zu akkumulieren, anzureichern und vor Inflation zu schützen.

Andererseits sollte es keine unzumutbaren Hindernisse und Verbote für die Einführung von Boden in den vollwertigen zivilen Verkehr geben.

Man kann sich auf die folgenden positiven Aspekte der Einführung von Privateigentum konzentrieren:

erstens führt die Einführung von Land in den zivilen Verkehr zur vollständigen Anwendung der Marktmechanismen;

zweitens wird eine enorme Ressourcenquelle für das Finanz- und Bankensystem geschaffen;

drittens erweitern sich die Möglichkeiten einer effizienten Nutzung der Landressourcen. Jeder Grundbesitzer sorgt für den ordnungsgemäßen Schutz und die Verbesserung des Zustandes des Grundstücks;

viertens gewinnen der Unternehmer-Eigentümer und der Investor-Eigentümer Vertrauen in die Zukunft, es wird die Investitionsattraktivität erhöht und das Investitionsklima verbessert;

fünftens wird eine zusätzliche Einnahmequelle für den Staatshaushalt geschaffen.

Im Prozess der Entwicklung des Zivilrechts im Zivilgesetzbuch ist es notwendig, die zivilrechtliche Regelung von Grundstücken zu bestimmen. Sie sollte die Regeln für die Aufrechterhaltung des Eigentumsrechts an Grundstück, die Gründe und das Verfahren für die Rücknahme eines Grundstücks sowie die Zahlung der Entschädigung für die zu beschlagnahmenden Grundstücke, Besonderheiten des Bodens als Gegenstand der Transaktion und Verträge enthalten.

Das System des Sachenrechts sollte erweitert werden. Es ist zweckdienlich, in der neuen Ausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches aus den Erfahrungen Deutschlands und anderer Industrieländer Nießbrauch, Entwicklungsrecht, Emphyteusis und Superficies zu übernehmen.

### Referenges

1. Bulletin des Obersten Rates der Republik Usbekistan. – 1994. – Nr. 2. – Art. 54.
2. Siehe: М.Боротов. Давлат мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ИЛМ-зиё, 2008. – Seite 56.
3. Siehe: М.Усмонов. Ер ва қонун. – Тошкент: Адолат, 2008. – Seite 47.
4. <https://www.theguardian.com/cities/2019/apr/02/evicted-without-warning-demolitions-spark-activism-in-tashkent-uzbekistan>; <https://www.theguardian.com/world/2019/apr/11/occupants-are-warned-about-demolitions-in-tashkent>
5. <https://regulation.gov.uz/ru/document/2553>
6. Nationale Gesetzesdatenbank, 11.01.2019, Nr. 06/19/5623/2461
7. Nationale Gesetzesdatenbank, 21.04.2018, Nr.06/18/5421/1092
8. Nationale Gesetzesdatenbank, 02.08.2018, Nr.06/18/5495/1611
9. Wiaker. Umgestaltung. 1935. - S. 47, 53.
10. R. Knieper: Recht und Geschichte: Über den Stand und die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches / Rolf Knieper; Vorwort M. K.Suleimenov - Almaty: Verlagsverband „Nomos“ (Baden-Baden), 2005. – S. 212
11. R. Knieper: Recht und Geschichte: Über den Stand und die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches / Rolf Knieper; Vorwort M. K. Suleimenov - Almaty: Verlagsverband „Nomos“ (Baden-Baden), 2005. – S. 211