



11, Chemin Perrualt-de-Jotemps, 1217 Meyrin

Tel:(41-22) 799 43 00 Fax:(41-22) 799 43 02

UZ/24 – 122

The Permanent Mission of the Republic of Uzbekistan to the United Nations Office and other International Organizations in Geneva presents its compliments to the Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR) and has the honour to convey enclosed herewith response of Uzbekistan to the communication sent by the Special Rapporteur on the right to adequate housing dated 7 February 2024 (Ref. №: AL UZB 1/2024).

The Permanent Mission avails itself of this opportunity to renew to the OHCHR the assurances of its highest consideration.



Geneva, 22 April 2024

Encl.: as stated, 9 pages

*Attn.: Special Procedures Branch*

Office of the United Nations  
High Commissioner for Human Rights  
GENEVA

(Translated from Russian)

**Response of Uzbekistan to the request of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context concerning the alleged eviction of Dilmurad Mirusmanov and his family and the demolition of his house as part of the reconstruction of Mirobod Avenue, Tashkent.**

19 April 2024

Tashkent

**Introduction**

1. On 7 February 2024, the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Balakrishnan Rajagopal, sent a communication regarding the alleged eviction of Dilmurad Mirusmanov and his family members, as well as the demolition of his house in connection with the reconstruction of Mirobod Avenue in Tashkent.

2. Uzbekistan faithfully fulfils its international human rights obligations and is determined to maintain a constructive dialogue with United Nations mechanisms, including special procedures, which are a vital aspect of a strong and effective international human rights protection system.

3. This response from Uzbekistan was prepared by the National Centre for Human Rights on the basis of information provided by the Supreme Court, the Ministry of Justice, the Ministry of Construction and Housing and Municipal Services and the Office of the Procurator General.

4. Uzbekistan supports constructive interaction with the special mandate holders of the Human Rights Council and submits the following information in response to the communication:

**(1) Additional information and/or comment(s) on the allegations presented in the Special Rapporteur's communication**

5. On 17 January 2013, the regional chief administrator (*hokim*) of Tashkent adopted decision No. 46 on the construction, reconstruction and demolition of residential and non-residential buildings in the city of Tashkent. The document lists 33 sites where construction, reconstruction and demolition works are planned, in Mirabad, Yakkasaray, Yunusabad, Mirzo-Ulugbek, Shaykhontokhur and Uchtepa districts. The decision provides for property owners in those districts to be offered three options:

First: the possibility for the owners to build new structures in the framework of the Plan for construction, repair and demolition works in residential and non-residential buildings in the central streets of Tashkent. The general plans and draft design work were assigned to the Main Department

of Architecture and Construction and the Tashkent Institute of Research and Design for the General Plan and no work is permitted unless approved by the Architectural and Urban Planning Council of the capital city.

Second: the sale of real estate to legal entities or individuals wishing to build new structures, again in the framework of the Plan.

Third: compensation for damage caused during the works in accordance with the Act on the protection of private property and guarantees of owners' rights and the Cabinet of Ministers resolution of 29 May 2006 approving the regulations for the procedure for compensation of losses to citizens and legal entities in connection with the expropriation of plot of lands for State and public needs.

6. By decision No. 1218 of the regional chief administrator of Tashkent of 11 September 2017, the limited liability company Absolute Business Trade was allocated 6 hectares of land for the construction of multistorey residential buildings at the intersection of Mirabad Street and Nukus Street, in Yakkasaray district, provided that compensation for the damage caused was provided in the prescribed form to the owners of the property located on the land concerned.

7. According to a certificate of right of inheritance dated 14 March 2018, the land allocated to Absolute Business Trade included a residential plot belonging to Mr. D. Mirusmanov, of a total area of 724.41 m<sup>2</sup> and a usable area of 231.94 m<sup>2</sup>, with living space of 119.48 m<sup>2</sup> in a two-storey house. The inventory price of the house was 427,827,358 sum. In that connection, Absolute Business Trade offered Mr. Mirusmanov two apartments with a total area of 135.03 m<sup>2</sup> (67.58 m<sup>2</sup> and 67.45 m<sup>2</sup>). However, Mr. Mirusmanov did not accept the proposal.

8. Before filing a lawsuit with the court for eviction with provision of other housing and compensation, Absolute Business Trade held consultations and negotiations with the residents (owners) of residential houses located on the land allocated to the developer. It should be noted that, in addition to the house belonging to the Mirusmanov family, there were more than 145 houses on the plot of land allocated to the developer. In the course of consultations with the residents, Absolute Business Trade offered alternative options for resolving the situation, in line with the court decision. Specifically, it proposed:

- The payment of monetary compensation
- The provision of permanent housing in a residential complex under construction (with provision of temporary housing during construction), which Mr. Mirusmanov refused. Because of the failure to reach an agreement, Absolute Business Trade was forced to apply to the court for compulsory eviction

9. Absolute Business Trade thus filed a lawsuit against Mr. D. Mirusmanov and others to evict them from the residential structures, with the provision of other housing.

10. Absolute Business Trade filed a lawsuit with the Yakkasaray Interdistrict Civil Court to evict Mr. Mirusmanov and the members of his family, with provision of other housing.

11. By a decision of Yakkasaray Interdistrict Civil Court of 6 August 2021, the suit brought by Absolute Business Trade against Mr. Mirusmanov and others was granted, the defendants were evicted from the house at No. 7, 2 Mirabad Street, Tashkent, Yakkasaray district, with an area of 119.48 m<sup>2</sup>, and provided with residential premises located at No. 11, 1 Mukimi Street, Aksaray district, Tashkent: apartments No. 15 (with a total area of 67.58 m<sup>2</sup>) and 35 (with a total area of 67.45 m<sup>2</sup>); together with compensation in the amount of 935,648,431 sum paid by the plaintiff to the defendant. The apartments were transferred to the ownership of the defendant.

12. In respect of the claim that the housing provided must be within the boundaries of the locality (Housing Code, art. 71), it should be noted that the developer complied with the legal requirements, as both the demolished building and the housing provided are located in Aksaray district of Tashkent.

13. By ruling of 19 April 2022 of the Appeals Chamber of Tashkent City Court of Civil Affairs, the above decision was maintained, with an addition in the operative part, providing for the recovery of the amount of 1,043,688,061 sums from Absolute Business Trade in favour of Mr. Mirusmanov.

14. By a ruling of 29 July 2022 of the Civil Chamber of the Supreme Court of Uzbekistan, the ruling of the Appeals Chamber was amended to specify the amount to be recovered as 2,074,761,293 sums.

15. By ruling of 11 May 2023 of the Civil Chamber of the Supreme Court of Uzbekistan, that Chamber's ruling of 29 July 2022 was annulled on the basis of newly discovered circumstances, because the market valuation of Mr. Mirusmanov's house did not take account of the second floor of the house, with an area of 107 m<sup>2</sup> (the lower courts twice ordered a survey, which could not be carried out because Mr. Mirusmanov refused to allow them access to the house to do so).

16. Mr. Mirusmanov presented a calculation of the valuation of the disputed plot of land made by an independent appraisal company as of October 2022, taking into account the second floor of the house, with an area of 107 m<sup>2</sup>, in the amount of 7,087,190,000 sums, as well as the opinion of an expert as to the validity of the calculation.

17. Pursuant to the first part of paragraph 18 of the decision of the Plenum of the Supreme Court of Uzbekistan on the application by the courts of the rules of law on evidence and proof in civil cases, an expert assessment, as an independent type of means of proof, may be the result of a forensic examination ordered and conducted after the institution of civil proceedings in strict compliance with the requirements of the Code of Civil Procedure. Any other opinion obtained that does not comply with the requirements of

procedural legislation may not be used as means of proof, except for expert conclusions obtained in the manner prescribed by law.<sup>1</sup>

18. Furthermore, in the opinion of the valuation expert, submitted as a note, it is stated that the expert did not investigate the validity of calculations of the object's value, only the validity of the approaches applied.

19. Based on the above, and given that the court may not take such calculations as a basis (as they were not carried out according to the court's ruling and were incomplete), the court ordered an expert assessment to assess the value of the disputed objects provided.

20. According to the conclusion of the expert assessment, the house belonging to Mr. Mirusmanov was valued as of October 2022 (the date of the valuation by the valuation company) at 4,551,871,358 sum, while the two apartments provided were valued at 1,513,408,298 sum.

21. On that basis, according to a ruling of 2 November 2023 of the Civil Chamber of the Supreme Court of Uzbekistan, the ruling of the Appeals Chamber was amended to specify the amount to be recovered as 3,038,463,060 (4,551,871,358 - 1,513,408,298 = 3,038,463,060) sum. The ruling on eviction with the provision of two apartments was upheld.

22. According to the Supreme Court, the parties - Absolute Business Trade and Mr. D. Kh. Mirusmanov - reached an amicable agreement. Under the agreement, Absolute Business Trade paid the amount previously requested by Mr. Mirusmanov, in return for which Mr. Mirusmanov undertook to vacate the building by 20 April 2024 on a voluntary basis.

### **Regarding Mr. Mirusmanov's appeal to the Bureau of Compulsory Enforcement**

23. On 12 May 2022, the Yakkasaray District Office received enforcement document No. 2–1005-2104/4345 of 19 April 2022 from the Civil Chamber of Tashkent City Court concerning the eviction of Mr. D. Mirusmanov and his family members from the house located at No. 7, 2, Mirabad Street, Yakkasaray district, Tashkent, and their removal to apartments No. 15 and No. 35, house No. 11, alley No. 1, Mukimi Street, Yakkasaray district, Tashkent.

24. Under article 3 of the Act on the enforcement of judicial acts and acts of other bodies, the enforcement of judicial acts is entrusted to State enforcement officers from the Bureau of Compulsory Enforcement under the Office of the Procurator-General. The procedure for the execution of a court enforcement document on eviction and removal to new premises is regulated under chapter 8 (execution of enforcement documents concerning non-material-related disputes) of the above-mentioned law.

25. On the same day, enforcement proceedings were initiated and Mr. Mirusmanov was notified of the need for voluntary implementation of the

---

<sup>1</sup> <https://lex.uz/docs/5185746>.

court decision, or forced eviction in the case of failure to comply with the requirements of the enforcement document within the time limit set by the State enforcement officer.

26. By letter No. K-9/22 of 19 February 2022, Aksaray Interdistrict Civil Court ordered the enforcement of the ruling suspended due to the consideration of the case by the Supreme Court acting as a court of cassation.

27. By ruling of the Civil Chamber of the Supreme Court of 2 November 2023, the appeal on cassation was not granted.

28. By notification of 28 December 2023, enforcement was scheduled for 11 January 2024. However, due to the absence of the claimant's representatives, the enforcement action was postponed to 23 January 2024.

29. By ruling No. 5–10012410/99 of 15 January 2024 of the Tashkent Interdistrict Court, the enforcement was suspended. On 31 January 2024, the same court set aside that ruling.

30. By ruling of 23 January 2024 of the Aksaray Interdistrict Civil Court, the enforcement was suspended until 1 March 2024. No enforcement has taken place at this time.

#### **On the appeal of Mr. D. Mirusmanov to the Ministry of Justice of Uzbekistan**

31. Mr. D. Mirusmanov repeatedly contacted the Ministry of Justice, where the relevant officials explained to him the procedure for the expropriation of property. During the explanation, all legal aspects of the procedure were presented in detail, which allowed Mr. Mirusmanov to better understand the mechanisms involved, as well as the possible legal consequences in case of violation of established procedure. The Ministry of Justice staff provided full legal support, outlining the key points and stages of the property expropriation process, as well as the need to comply with all procedural norms under the legislation in force.

#### **(2) Any measures that have been taken by State authorities to avoid the eviction and demolition of Mr. Mirusmanov's home**

32. Article 47 of the Constitution guarantees everyone's right to housing. No one may be deprived of his or her home except by court decision and in accordance with the law. In the cases and in the manner prescribed by law, an owner deprived of his or her home will be provided with prior and equivalent compensation for the value of the home and the losses incurred.

33. The State encourages housing construction and sets in place the necessary conditions for the realization of the right to housing. The procedure for providing housing for socially vulnerable groups is determined by law.

34. It should be noted that the essence of the dispute is not the matter of compulsory eviction, but the termination of ownership rights, which is not aimed directly at expropriation of the property from the owner. The dispute arose as a result of Mr. Mirusmanov's refusal to vacate the plot of land allocated to Absolute Business Trade. Since Mr. Mirusmanov did not have right of ownership of the plot of land, the local State authorities (Tashkent

city regional authority) had the legal authority in 2017 to expropriate and grant the plot of land.

35. Under article 10 of the Local Authorities Act, the regional chief administrator of a province, district or city has the right to grant land for ownership, use or lease to enterprises, institutions, organizations, small agricultural enterprises and citizens, to terminate the rights of possession and use of land by those entities, as well as to expropriate the land with subsequent approval of the decisions taken by the relevant council of people's deputies; article 6 of the Land Code contains similar provisions.

36. By ruling of the Aksaray Interdistrict Civil Court of 23 January 2024, the enforcement was suspended until 1 March 2024. No enforcement has taken place at this time.

37. Specifically, it is now established that the parties, including Absolute Business Trade and Mr. D.Kh. Mirusmanov, have reached an agreement.

Pursuant to the agreement, Absolute Business Trade paid the amount previously requested by Mr. Mirusmanov. In return, Mr. Mirusmanov undertook to vacate the building by 20 April 2024 on a voluntary basis.

**(3) Provision to Mr. Mirusmanov and his family of adequate compensation for the loss of their home and property, the level of compensation being adequate both in comparison to the value of their home and for accessing similar well-located housing close to the area where he and his family are living. Compensation offered covering the cost for relocation and potential refurbishing of a new home and for any non-material losses incurred**

38. The two apartments provided to Mr. Mirusmanov by Absolute Business Trade are not temporary housing and have been transferred to Mr. Mirusmanov with the right of ownership, i.e. they are permanent housing that meets sanitary and fire safety standards and regulations. The requirements of international standards in respect of meeting the criteria of adequacy, accessibility, habitability and safety have thus been fully met.

39. Given that housing was provided to Mr. Mirusmanov and his family in the neighbourhood where they lived, their right to access basic services such as health care and education was also respected.

40. According to the final court decision, the property located at: house No. 7, 2, Mirabad Street, Yakkasaray district, Tashkent (with an area of 119.48 m<sup>2</sup>) belonging to Mr. D. Mirusmanov was replaced by:

- Two residential premises located at: apartments 15 (total area 67.58 m<sup>2</sup>) and 35 (total area 67.45 m<sup>2</sup>), 11, alley No. 1, Mukimi Street, Yakkasaray district, Tashkent;
- Compensation for the difference between the value of the building demolished and that of the housing provided, in the amount of 3,038,463,060 sum (4,551,871,358 sum (valuation of Mr. Mirusmanov's house) - 1,513,408,298 sum (valuation of the apartments)) was recovered.

41. It should also be borne in mind that the fact that part of the demolished building had the status of "unauthorized construction" was not taken into

account in the assessment. Despite that, and taking Mr. Mirusmanov's family situation into account, the demolition of that part of the house was also covered by the compensation awarded by the court.

42. It is also noted that, at one of the court hearings, Mr. Mirusmanov agreed to accept an amount equivalent to \$400,000 (including the value of the two apartments provided), which was awarded by a ruling of the Judicial Chamber of the Supreme Court in November 2023. That amount was paid by Absolute Business Trade in a timely fashion.

43. The new dwelling does not require refurbishment, Mr. Mirusmanov did not make any claim in court for the reimbursement of his removal expenses or compensation for non-pecuniary losses.

44. The parties - Absolute Business Trade and Mr. D. Kh. Mirusmanov - reached an amicable agreement in 2024. Pursuant to the agreement, Absolute Business Trade paid the amount previously requested by Mr. Mirusmanov .

**(4) Please indicate what procedures you have in place to ensure that Mr. Mirusmanov and his family are consulted in a timely manner on urban regeneration in Tashkent affecting them. Please explain whether affected residents can access legal aid, should they wish to challenge an eviction order**

45. By decision of the regional chief administrator of Tashkent of 11 September 2017, a plot of land of 6.0 hectares situated at the intersection of Nukus Street and Mirabad Street was allocated to Absolute Business Trade, with the developer obliged to provide other equivalent residential premises to replace the residential and non-residential property to be demolished, or to pay compensation to the owners whose property was demolished.

46. Before filing a lawsuit with the court for eviction with provision of other housing and compensation, Absolute Business Trade held consultations and negotiations with the residents (owners) of residential property located on the land allocated to the developer. It should be noted that, along with the house belonging to the Mirusmanov family, there were more than 145 other houses on the plot of land allocated to the developer. In the course of consultations with the residents, Absolute Business Trade offered the alternative options for resolving the situation, in line with the court decision. Specifically, it proposed:

- The payment of monetary compensation
- The provision of permanent housing in a residential complex under construction (with provision of temporary housing during construction), which Mr. Mirusmanov refused. Because of the failure to reach an agreement, Absolute Business Trade was forced to apply to the court for compulsory eviction.

47. In implementation of the relevant paragraph of the decision, the owner of the premises at house No. 7, 2, Mirabad Street, Yakkasaray district, Mr. D. Mirusmanov, was repeatedly notified about the forthcoming demolition: letters were sent to him setting out the various options and types of compensation proposed, as is confirmed by the copies in the case file of the letters and the receipts for their postage and acknowledgements of receipt by

the addressee, as was uncontested by Mr. Mirusmanov. In the court hearing, the defendant expressed an interest in receiving monetary compensation and disagreed only with the amount that had been ordered.

48. Discussions with the residents (owners) of households located on the plot of land concerned began in 2018 and ended in 2023, which fully complies with the norms of Cabinet of Ministers resolution No. 911 on additional measures to improve the procedure for the provision of compensation for the expropriation and granting of plot of lands and to ensure the guarantee of property rights of individuals and legal entities of 16 November 2019.

49. Any interested person who believes that his or her rights have been violated has the right to seek legal assistance from the district department of justice, the Bar or the court. In particular, free legal aid may be provided on the basis of the following legal grounds:

1. Act No. ZRU-848 on the provision of legal aid at the expense of the State was adopted on 16 June 2023.

2. Pursuant to Cabinet of Ministers decree No. 741 of 6 September 2019 on measures to further improve the system of legal assistance and communication of legal information to the public, the organization "Madad" was established as a non-governmental organization providing free legal assistance to the public, including online, with a legal information portal "Advice.uz" (e-maslahat.uz).

3. All heads of State bodies, as well as representatives of local executive authorities, hold public meetings where individuals and groups can speak about their problems and receive options for solutions.

4. The units of the Ministry of Justice identify the most pressing issues of concern to the population and provide legal information, explanations and legal advice on them.

5. When a case comes to court, based on the relevant standards in the procedural codes, the court not only considers the materials and explanations submitted, but also has the right to take measures in accordance with the law to obtain comprehensive, complete and objective clarification of the actual circumstances of the case and the rights and obligations of the parties.

50. It should be noted that the State authorities do not issue eviction orders; compulsory eviction is only possible on the basis of an effective court decision.

**(5) Please indicate which administrative or judicial mechanisms are in place, at both national and municipal levels, to ensure access to remedies and accountability of various actors, including business enterprises, so that individuals and groups can claim their right to adequate housing**

51. In the framework of the consideration of Mr. Mirusmanov's appeal, inquiries were made to the Ministry of Justice and the Office of the Procurator General, in response to which explanations were provided in relation to the expropriation of property. In addition, the case was considered in court,

where, in compliance with the principle of equality of parties, Mr. Mirusmanov was provided with all legal remedies guaranteed by the State.

52. Act No. ZRU-781 on procedures for the expropriation of plots of land for public need with compensation was adopted on 29 June 2022. The Act is applicable throughout Uzbekistan. Pursuant to the Act, plots of land or parts thereof owned by individuals or legal entities with the right of lifetime hereditary possession, permanent possession, permanent use, fixed-term (temporary) use or lease may, in accordance with the above-mentioned Act, be expropriated only on the basis of public need and only after the issue of compensation has been resolved.

53. Land may be expropriated against compensation for the public need in the following cases:

- Provision of land for the needs of defence and State security, protected natural areas, creation and functioning of free economic zones and free trade zones
- Implementation of obligations arising from international treaties to which Uzbekistan is party
- Exploration and mining of mineral deposits (except for deposits of commonly occurring minerals)
- Construction (or reconstruction) of roads and railways of national and local importance, airports, airfields, air navigation facilities and aviation technical centres, railway transport facilities, bridges, subways, tunnels, engineering facilities and energy and communications lines, space activity facilities, main pipelines, engineering and communications networks, irrigation and land reclamation systems
- Implementation of approved master plans for settlements in terms of construction of facilities funded from the State budget
- Implementation of projects providing for the construction of buildings and facilities of State educational, health care, cultural and medical and social service institutions, as provided for in State investment programmes funded from centralized investments

54. If urban planning activities affect the interests of citizens, the latter have the right: to demand, in line with administrative or judicial procedure, the revocation of the decision on the placement, design, construction, reconstruction or commissioning of buildings, structures and other facilities in violation of urban planning legislation (Town Planning Code, art. 10).

55. If an act of a State or local government body that is not in conformity with the law violates the rights of an owner and other persons to possess, use and dispose of property belonging to them, such an act is declared invalid by the court on appeal by the owner or the person whose rights have been violated (Property Act, art. 35).

**ОТВЕТ УЗБЕКИСТАНА  
НА ОБРАЩЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ДОКЛАДЧИКА  
СОВЕТА ООН ПО ВОПРОСУ О ДОСТАТОЧНОМ ЖИЛИЩЕ КАК  
КОМПОНЕНТЕ ПРАВА НА ДОСТАТОЧНЫЙ ЖИЗНЕННЫЙ УРОВЕНЬ И  
О ПРАВЕ НА НЕДИСКРИМИНАЦИЮ ОТНОСИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕНИЙ О  
ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ВЫСЕЛЕНИИ ДИЛЬМУРАДА МИРУСМАНОВА И ЕГО  
СЕМЬИ, А ТАКЖЕ СНОСЕ ЕГО ДОМА В РАМКАХ РЕКОНСТРУКЦИИ  
ПРОСПЕКТА МИРОБОД Г.ТАШКЕНТА**

19 апреля 2024 г.

г. Ташкент

**ВВЕДЕНИЕ**

1. 7 февраля 2024 г. Специальный докладчик по вопросу о достаточном жилище как компоненте права на достаточный жизненный уровень и о праве на недискриминацию Р.Ражагопал направил обращение относительно предполагаемого выселения Дильмурада Мирусманова и членов его семьи, а также сносе его дома в связи с реконструкцией проспекта «Миробод» г.Ташкента.

2. Узбекистан добросовестно выполняет свои международные обязательства в области прав человека и преисполнен решимости поддерживать конструктивный диалог со специальными механизмами ООН, включая специальные процедуры, которые являются жизненно важным аспектом прочной и эффективной международной системы защиты прав человека.

3. Настоящий ответ Узбекистана подготовлен Национальным центром Республики Узбекистан по правам человека на основе информации, представленной Верховным судом, Министерством юстиции, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Генеральной прокуратурой Республики Узбекистан.

4. Узбекистан, поддерживая конструктивное взаимодействие со специальными мандатариями Совета ООН по правам человека, представляет следующую информацию в ответ на обращение:

**1) ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И/ИЛИ КОММЕНТАРИЙ  
(КОММЕНТАРИИ), ПО УТВЕРЖДЕНИЯМ, ПРЕДСТАВЛЕННЫМ В  
ОБРАЩЕНИИ СПЕЦДОКЛАДЧИКА**

5. 17.01.2013 г. было принято решение хокима города Ташкента №46 «О строительстве, реконструкции и сносе жилых и нежилых зданий в городе Ташкенте». В документе приводится список 33 участков, где намечены работы по строительству, реконструкции и сносу в Мирабадском, Яккасарайском районе, Юнусабадском, Мирзо-улугбекском, Шайхонтохурском, Учтепинском районах. В решении хокима указано, что владельцам недвижимости в перечисленных районах было предусмотрено предложить три варианта решения вопроса:

**Первый** – строительство владельцами новых объектов на основе Концепции ведения работ по строительству, ремонту и сносу в жилых и нежилых зданиях на центральных улицах города Ташкента. Генеральные планы и проекты эскизов концепции было поручено разработать Главному управлению архитектуры и строительства (ГУАС) и Ташкентскому научно-исследовательскому и проектному институту генерального плана, а до их согласования в столичном Архитектурно-градостроительном совете проведение каких-либо работ запрещено;

**Второй** – продажа недвижимости юридическим или физическим лицам, желающим построить новые объекты опять же с опорой на концепцию;

**Третий** – возмещение нанесенного в ходе работ ущерба в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О защите частной собственности и гарантиях прав собственников» и постановлением Кабинета Министров «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков гражданам и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд» от 29 мая 2006 года.

6. Решением хокима г. Ташкента от 11.09.2017 года за №1218 Обществу с ограниченной ответственностью (ООО) «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» было выделено 6,0 га земли на строительство многоэтажных жилых домов на пересечении улиц Мирабад и Нукус Яккасарайского района, при условии, что ущерб, причиненный собственникам находящегося на данной территории имущества, будет возмещен в установленном порядке.

7. На выделенном ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» участке земли находился жилой участок, принадлежащий Д. Мирусманову согласно свидетельству о праве на наследство от 14.03.2018 года, общей площадью 724,41 кв.м., из которой полезная площадь составляет 231,94 кв.м., жилая площадь – 119,48 кв.м. 2-х этажного дома. Инвентаризационная цена данного дома составила 427 827 358 сум. В связи с этим, со стороны ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» Д. Мирусманову были предложены две квартиры общей площадью 67,58 кв.м. и 67,45 кв.м. (135,03 кв.м). Однако, Д. Мирусманов не согласился на эти предложения.

8. До обращения в суд с иском о выселении с предоставлением другого жилья и компенсации, ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” проводило консультации переговоры с жителями (собственниками) жилых домов, расположенных на земельном участке, отведенном застройщику. Следует отметить, что наряду с домостроением Д. Мирусмановых, на земельном участке, отведенному застройщику, были расположены более 145 домостроений. В ходе консультаций с жителями этих домостроений со стороны ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” по решению суда предлагались альтернативные выселению варианты разрешения ситуации. В частности, предлагались:

- выплата денежной компенсации;

- предоставление постоянного жилья в строящемся жилом комплексе (с предоставлением на время строительства временного жилья), от которых Д. Мирусманов отказался. В связи с недостижением согласия ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” было вынуждено обратиться в суд о принудительном выселении.

9. В результате ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» обратился в суд с иском в отношении ответчиков Д. Мирусманова и других о выселении их из жилого объекта с предоставлением иного жилья.

10. ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» обратилось в Яккасарайский межрайонный суд по гражданским делам с исковым заявлением о выселении ответчиков Д. Мирусманова и членов его семьи с предоставлением иного жилья.

11. Решением Яккасарайского межрайонного суда по гражданским делам от 06.08.2021 года иск ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” к ответчикам Д. Мирусманову и другим удовлетворен, ответчики выселены из домовладения, расположенного по адресу: г. Ташкент, Яккасарайский район, ул.2-Мирабадская, дом 7 (площадью 119,48 кв.м.) в жилые помещения, расположенные по адресу: г.Ташкент, Яккасарайский район, ул. Муками, 1 пр., д. 11, квартиры 15 (общей площадью 67,58 кв.м.) и 35 (общей площадью 67,45 кв.м.) с взысканием компенсации в размере 935.648.431 сум с истца в пользу ответчика. Квартиры переданы в собственность Ответчика.

12. В части доводов об обязательном расположении предоставляемого жилья в границах данного населенного пункта (ст. 71 ЖК) отмечается, что застройщиком **данные требования закона соблюдены**, поскольку и **сносимое и предоставляемые жилые помещения расположены в Яккасарайском районе г. Ташкента**.

13. Определением апелляционной инстанции Ташкентского городского суда по гражданским делам от 19.04.2022 года вышеуказанное решение оставлено без изменения с дополнением в резолютивной части, предусматривающее взыскание с ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” в пользу Д.Мирусманова 1.043.688.061 сум.

14. Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Узбекистан от 29.07.2022 года определение суда апелляционной инстанции изменено, с указанием суммы, подлежащей к взысканию в размере 2.074.761.293 сум.

15. Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Узбекистан от 11.05.2023 года определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Узбекистан от 29.07.2022 года отменено по вновь открывшимся обстоятельствам, поскольку при рыночной оценке дома Д. Мирусманова не был учтен второй этаж дома площадью 107 кв.м. (судами нижестоящих инстанций дважды была назначена экспертиза, проведение которой не представилось возможным ввиду того, что Д. Мирусманов отказал экспертам в доступе в домостроение для проведения осмотра, о чем составлены соответствующие акты).

16. Д.Мирусмановым был представлен расчет оценки спорного земельного участка, произведенный независимой оценочной компанией по состоянию на октябрь 2022 года с учетом второго этажа дома площадью 107 кв.м. в размере 7.087.190.000 сум, а также мнение специалиста об обоснованности данного расчета.

17. Согласно части первой пункта 18 Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан «О практике применения судами норм закона о доказательствах и доказывании по гражданским делам» заключение эксперта, как самостоятельный вид средств доказывания, может быть результатом назначенной и проведенной после возбуждения гражданского дела в строгом соответствии с требованиями Гражданско-процессуального кодекса судебной экспертизы. Любые иные заключения, полученные без соблюдения требований процессуального закона, не могут использоваться в качестве средств доказывания, за исключением заключений эксперта, полученных в предусмотренном законом порядке<sup>1</sup>.

18. Кроме того, в представленном мнении специалиста по оценке в качестве примечания указано, что обоснованность расчетов стоимости объекта специалистом не исследована, исследования проведены лишь в части обоснованности примененных подходов.

19. Исходя из изложенного, а также учитывая, что суд не вправе принимать за основу подобные расчеты (то есть проведенные не по определению суда, а также неполные), судом была назначена экспертиза для оценки стоимости спорного и предоставляемых объектов.

20. Согласно заключению экспертов домостроение, принадлежащее Д. Мирусманову, оценено по состоянию на октябрь 2022 года (дата проведения оценки оценочной компанией) в 4.551.871.358 сум, при этом две предоставляемые квартиры - 1.513.408.298 сум.

---

<sup>1</sup> <https://lex.uz/docs/5185746>

21. Исходя из чего, определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Узбекистан от 02.11.2023 года определение суда апелляционной инстанции изменено, с указанием суммы, подлежащей к взысканию в размере **3.038.463.060** (4.551.871.358 – 1.513.408.298 =3.038.463.060) сум. Судебные акты в части выселения с предоставлением двух квартир оставлены без изменения.

22. По информации Верховного суда, что стороны - ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» и Д.Х. Мирусманов достигли мирового соглашения. Согласно данному соглашению, ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» выплатило сумму, предварительно запрошенную Д. Мирусмановым, взамен чего Д. Мирусманов обязался освободить занимаемое домостроение **до 20 апреля 2024 года на добровольной основе.**

#### ***Касательно обращения Д. Мирусманова в Бюро принудительного исполнения***

23. В отдел Бюро Яккасарайского района 12.05.2022 г. поступил исполнительный документ судебной коллегии по гражданским делам Ташкентского городского суда от 19.04.2022 г. за №2-1005-2104/4345 о выселении Д.Мирусманова и членов его семьи из дома, расположенного по адресу: г.Ташкент, Яккасарайский район, улица Мирабад-2, дом №7, и вселении их в квартиру №15 и №35 дома №11, 1-проезда улицы Муками, Яккасарайского района, г. Ташкента.

24. Согласно ст. 3 Закона Республики Узбекистан «Об исполнении судебных актов и актов иных органов» принудительное исполнение судебных актов возложено на государственных исполнителей Бюро принудительного исполнения при Генеральной прокуратуре Республики Узбекистан. Порядок исполнения исполнительного документа суда о выселении и вселении регламентируется главой восьмой (исполнение исполнительных документов по спорам неимущественного характера) вышеуказанного закона.

25. В тот же день было возбуждено исполнительное производство и Д. Мирусманов был извещен о необходимости добровольного исполнения судебного решения, а также принудительного выселения в случае неисполнения в установленный государственным исполнителем срок требований исполнительного документа.

26. Письмом Яккасарайского межрайонного суда по гражданским делам от 19.09.2022 г. за № К-9/22 исполнение было приостановлено в связи с рассмотрением дела в кассационной инстанции Верховного суда.

27. Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 02.11.2023 кассационная жалоба была оставлена без удовлетворения.

28. Извещением от 28.12.2023 г. принудительное исполнение было назначено на 11.01.2024 г. Однако, в связи с отсутствием представителей взыскателя исполнительные действия были перенесены на 23.01.2024 г.

29. Определением Ташкентского межрайонного суда от 15.01.2024 г. за №5-1001-2410/99 исполнение исполнительного документа было приостановлено. 31.01.2024 г. тем же судом данное определение было отменено.

30. Определением Яккасарайского межрайонного суда по гражданским делам от 23.01.2024 г. исполнение исполнительного документа было приостановлено до 1 марта 2024 года. На данный момент исполнение не проводилось.

***Об обращении Д. Мирусманова в Министерство юстиции Республики Узбекистан***

31. Д. Мирусманов неоднократно обращался в Министерство юстиции, где ответственные сотрудники предоставили ему разъяснения относительно процедур изъятия имущества. В ходе разъяснения были подробно изложены все юридические аспекты данной процедуры, что позволило Д. Мирусманову глубже понять механизмы регулирования данного вопроса, а также возможные правовые последствия при нарушении установленного порядка. Сотрудники Министерства юстиции обеспечили полную юридическую поддержку, обозначив ключевые моменты и этапы процесса изъятия имущества, а также указали на необходимость соблюдения всех процедурных норм в рамках действующего законодательства.

**2) О ЛЮБЫХ МЕРАХ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ПРИНЯТЫ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ВЛАСТЯМИ, ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ ВЫСЕЛЕНИЯ И СНОСА ДОМА Д. МИРУСМАНОВА.**

32. В статье 47 Конституции Республики Узбекистан гарантируется право каждого на жилище. Никто не может быть лишен своего жилища иначе как по решению суда и в соответствии с законом. В случаях и порядке, предусмотренных законом, собственнику, лишенному своего жилища, обеспечивается предварительное и равноценное возмещение стоимости жилья и понесенных им убытков.

33. Государство поощряет жилищное строительство и создает условия для реализации права на жилище. Порядок обеспечения жильем социально уязвимых категорий населения определяется законом.

34. Следует обратить внимание, что суть спора не в принудительном выселении, а в прекращении права собственности, которое не направленно непосредственно на изъятие имущества у собственника. Спор возник в результате отказа Д. Мирусманова освободить земельный участок, выделенный ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE». Поскольку земельный участок не принадлежал Д. Мирусманову на праве собственности, органы государственной власти на местах (хокимият г.Ташкента) в 2017 году обладали законными полномочиями изъятия и предоставления земельного участка.

35. Статья 10 Закона Республики Узбекистан «О государственной власти на местах» - хоким области, района, города вправе предоставлять земли во владение, пользование и в аренду предприятиям, учреждениям, организациям, дехканским хозяйствам, гражданам, прекращать права владения и пользования землей этими субъектами, а также осуществлять изъятие земель с последующим утверждением принятых решений, соответствующим Кенгашем народных депутатов; аналогично статье 6 Земельного кодекса Республики Узбекистан.

36. Определением Яккасарайского межрайонного суда по гражданским делам от 23.01.2024 г. исполнение исполнительного документа было приостановлено до 1 марта 2024 года. **На данный момент исполнение не проводилось.**

37. В частности, в настоящее время установлено, что стороны, включая ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» и Мирусманов Д.Х., достигли мирового соглашения. Согласно данному соглашению, ООО выплатило сумму, предварительно запрошенную

Мирусмановым Д.Х. Взамен на это, Мирусманов Д.Х. обязался освободить занимаемое домостроение до **20 апреля 2024 года на добровольной основе.**

**3) О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ Д. МИРУСМАНОВУ И ЕГО СЕМЬЕ АДЕКВАТНОЙ КОМПЕНСАЦИИ ЗА ПОТЕРЮ ДОМА И ИМУЩЕСТВА, О РАЗМЕРЕ КОМПЕНСАЦИИ АДЕКВАТНЫМ КАК ПО СРАВНЕНИЮ СО СТОИМОСТЬЮ ИХ ДОМА, ТАК И ПО СРАВНЕНИЮ С ДОСТУПОМ К АНАЛОГИЧНОМУ ХОРОШО РАСПОЛОЖЕННОМУ ЖИЛЬЮ ВБЛИЗИ РАЙОНА, ГДЕ ПРОЖИВАЕТ ОН И ЕГО СЕМЬЯ. О ПОКРЫТИИ ПРЕДЛОЖЕННОЙ КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ НА ПЕРЕЕЗД И ВОЗМОЖНЫЙ РЕМОНТ НОВОГО ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ ЛЮБЫЕ ПОНЕСЕННЫЕ НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ УБЫТКИ.**

38. Предоставляемые Д. Мирусманову со стороны ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” две квартиры не являются временным жильем, они передаются Д. Мирусманову на праве собственности, то есть являются постоянным жильем, отвечающим санитарным и противопожарным нормам и правилам. Таким образом были учтены требования международных стандартов об удовлетворении критериям адекватности, доступности, пригодности для проживания, безопасности полностью соблюдены.

39. Учитывая, что жилье предоставлено Д. Мирусмановым в том же районе, где они проживали, их право на доступ к основным услугам, таким как здравоохранение и образование, также соблюдено.

40. Согласно окончательному судебному решению взамен домовладения, расположенного по адресу: г. Ташкент, Яккасарайский район, ул. 2-Мирабадская, дом 7 (площадью 119,48 кв.м.) Д. Мирусманову:

– предоставлены два жилых помещения, расположенные по адресу: г.Ташкент, Яккасарайский район, ул. Муками, 1 пр., д. 11, квартиры 15 (общей площадью 67,58 кв.м.) и 35 (общей площадью 67,45 кв.м.);

– взыскана сумма компенсации, в счёт разницы в стоимости сносимого домостроения и предоставленного жилья в размере **3.038.463.060** (4.551.871.358 оценка дома Мирусманова – 1.513.408.298 оценка квартир) сум.

41. При этом, следует иметь в виду, что часть сносимого домостроения имела статус «самовольного строения», что при оценке не принимается во внимание. Несмотря на это, с учётом семейного положения Д. Мирусманова, по судебным решениям компенсируется снос и этой части дома.

42. Отмечается также, что на одном из судебных заседаний Д. Мирусманов выразил согласие на получение суммы в размере эквивалентной 400.000 долларов США, каковая и была взыскана определением судебной коллегии Верховного суда в ноябре 2023 года (включая стоимость двух предоставленных квартир). Данная сумма своевременно оплачена ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE”.

43. Новое жилье ремонта не требует, в суде требований о возмещении расходов на переезд, компенсации нематериальных убытков Д. Мирусмановым заявлено не было.

44. В 2024 году ООО «ABSOLUTE BUSINESS TRADE» и Д.Х. Мирусманов достигли мирового соглашения. Согласно данному соглашению, ООО ООО «ABSOLUTE

BUSINESS TRADE» выплатило сумму, предварительно запрошенную Д. Мирусмановым.

- 4) **Пожалуйста, укажите, какие процедуры предусмотрены для обеспечения своевременных консультаций с Д. Мирусмановым и его семьей по вопросам регенерации городской застройки в Ташкенте, затрагивающим их интересы. Пожалуйста, объясните, могут ли пострадавшие жители получить доступ к юридической помощи, если они захотят оспорить любой приказ о выселении.**

45. Решением хокима г. Ташкента от 11.09.2017 года земельный участок площадью 6,0 га на пересечении улиц Нукуская и Мирабадская отведен ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” с возложением на застройщика обязанности предоставления другого равноценного жилого помещения взамен сносимых жилых домов и нежилых объектов недвижимости, либо выплаты компенсации собственникам, чьи объекты недвижимости попали под снос.

46. В частности, до обращения в суд с иском о выселении с предоставлением другого жилья и компенсации, ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” проводило консультации переговоры с жителями (собственниками) жилых домов, расположенных на земельном участке, отведенном застройщику. Следует отметить, что наряду с домостроением Д. Мирусмановых, на земельном участке, отведенном застройщику, были расположены более 145 домостроений. В ходе консультаций с жителями этих домостроений со стороны ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” по решению суда предлагались альтернативные выселению варианты разрешения ситуации. В частности, предлагались:

- выплата денежной компенсации;
- предоставление постоянного жилья в строящемся жилом комплексе (с предоставлением на время строительства временного жилья), от которых Д. Мирусманов отказался. В связи с недостижением согласия ООО “ABSOLUTE BUSINESS TRADE” было вынуждено обратиться в суд о принудительном выселении.

47. Во исполнение указанного пункта решения, собственник домостроения № 7 по ул. 2-Мирабадская Яккасарайского района Д.Мирусманов был неоднократно уведомлен о предстоящем сносе: ему направлялись письма с предложением вариантов и видов компенсации, что подтверждается имеющимися в материалах дела копиями писем и квитанций об их направлении и получении адресатом, чего сам Д. Мирусманов также не отрицал. При рассмотрении дела в судебном заседании ответчик выражал заинтересованность в получении денежной компенсации и был не согласен лишь с размером суммы, определенной к взысканию.

48. Переговоры с жителями (собственниками) домовладений, расположенных на указанном земельном участке, начались в 2018 году и окончились в 2023 году, что полностью соответствует нормам Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по совершенствованию порядка проведения представления компенсаций по изъятию и предоставлению земельных участков и обеспечению гарантии прав собственности физических и юридических лиц» от 16 ноября 2019 года за №911.

49. Любое заинтересованное лицо, полагающее, что его права нарушены, имеет право обратиться за юридической помощью в районные управления юстиции, адвокатуру или суд. В частности, предусмотрены следующие правовые основания для получения бесплатной юридической помощи:

1. 16 июня 2023 г. принят Закон Республики Узбекистан «Об оказании юридической помощи за счёт государства» № ЗРУ-848.

2. Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы юридической помощи и доведения населению правовой информации» от 6 сентября 2019 г. № 741 учреждена **организация «Мадад»** в форме ННО, которая оказывает бесплатную юридическую помощь населению в том числе онлайн и ведёт правовой информационный портал «Advice.uz» (e-maslahat.uz).

3. Все руководители государственных органов, а также представители исполнительной власти на местах ведут приём граждан, осуществляют «выездные приёмы», на которых все граждане, отдельные группы лиц могут рассказать о своей проблеме и получить варианты её разрешения.

4. Подразделения Министерства юстиции осуществляют определение наиболее актуальных, волнующих население вопросов, и предоставление по ним правовой информации, разъяснений и правовых консультаций.

5. При поступлении дела в суд, на основании соответствующих норм процессуальных кодексов, суд, не ограничиваясь представленными материалами и объяснениями, вправе принимать в соответствии с законом меры для всестороннего, полного и объективного выяснения действительных обстоятельств дела, прав и обязанностей сторон.

50. Следует обратить внимание, что государственными органами не выносятся приказ о выселении, принудительное выселение возможно лишь на основании **вступившего в законную силу решения суда**.

**5) УКАЖИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, КАКИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ИЛИ СУДЕБНЫЕ МЕХАНИЗМЫ ДЕЙСТВУЮТ НА НАЦИОНАЛЬНОМ И МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЯХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПА К СРЕДСТВАМ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ И ПОДОТЧЕТНОСТИ РАЗЛИЧНЫХ СУБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧАЯ КОММЕРЧЕСКИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, С ТЕМ ЧТОБЫ ОТДЕЛЬНЫЕ ЛИЦА И ГРУППЫ МОГЛИ ОТСТАИВАТЬ СВОЕ ПРАВО НА ДОСТАТОЧНОЕ ЖИЛИЩЕ.**

51. В рамках рассмотрения обращения Д. Мирусманова, обратился с запросами в Министерство юстиции и Генеральную прокуратуру, в ответ на которые были предоставлены разъяснения по вопросам экспроприации имущества. Кроме того, дело Д. Мирусманова было рассмотрено в судебном порядке, где с соблюдением принципа равенства сторон ему были предоставлены все средства правовой защиты, гарантированные государством.

52. 29 июня 2022 г. принят Закон Республики Узбекистан № ЗРУ-781 «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией». Действие Закона распространяется на всю территорию Узбекистана. Согласно Закону, изъятия земельных участков или их частей, принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного владения, постоянного пользования, срочного (временного) пользования или аренды в соответствии с вышеупомянутым законом допускается только для общественных нужд, и только после решения вопроса с компенсацией.

53. Общественными нуждами признаются изъятие земельных участков с компенсацией в следующих целях:

- предоставление земель для нужд обороны и государственной безопасности, охраняемых природных территорий, создания и функционирования свободных экономических зон, зон свободной торговли;

- выполнение обязательств, вытекающих из международных договоров Республики Узбекистан;

- разведка и разработка месторождений полезных ископаемых (за исключением месторождений общераспространенных полезных ископаемых);

- строительство (реконструкция) автомобильных и железных дорог республиканского и местного значения, аэропортов, аэродромов, объектов авионавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, метрополитенов, тоннелей, инженерных объектов и линий системы энергетики и связи, объектов космической деятельности, магистральных трубопроводов, инженерно-коммуникационных сетей, системы ирригации и мелиорации;

- исполнение утвержденных генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов за счет средств Государственного бюджета Республики Узбекистан;

- осуществление проектов, предусматривающих строительство за счет централизованных инвестиций зданий и сооружений государственных учреждений образования, здравоохранения, культуры и медико-социального обслуживания, указанных в государственных инвестиционных программах.

54. В случае если градостроительная деятельность затрагивает интересы граждан, они имеют право: требовать в административном или судебном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и других объектов при нарушении законодательства о градостроительстве. (статья 10 Градостроительного кодекса).

55. В случае издания не соответствующего закону акта органа государственного управления или местного органа государственной власти нарушаются права собственника и других лиц по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом, такой акт в судебном порядке признается недействительным по иску собственника или лица, права которого нарушены (статья 35 Закона «О собственности в Республике Узбекистан»).