



ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASINING QONUNI

О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения

Принят Законодательной палатой 24 сентября 2021 года
Одобен Сенатом 30 сентября 2021 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Цель настоящего Закона

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в области приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения.

Статья 2. Законодательство о приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения

Законодательство о приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан о приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основные понятия

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия:
свободный земельный участок – земельный участок несельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной собственности, на котором не расположены здания и сооружения, не обремененный какими-либо обязательствами или запретами и не отведенный физическим и юридическим лицам в соответствии с законодательством;

государственные объекты недвижимости – имущественные комплексы (предприятия), здания и сооружения, незавершенные строительством объекты, находящиеся в государственной собственности;

приватизация земельного участка – отчуждение земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, в собственность граждан и (или) юридических лиц Республики Узбекистан;

электронный онлайн-аукцион – способ проведения электронных торгов в форме аукциона, при котором земельные участки несельскохозяйственного назначения реализуются на специализированной электронной торговой площадке во Всемирной информационной сети Интернет на основе равного доступа к аукциону потенциальных покупателей;

земельный участок несельскохозяйственного назначения (далее – земельный участок) – земельный участок, не предоставленный для нужд сельского хозяйства или не предназначенный для этих целей.

Статья 4. Основные принципы приватизации земельных участков

Основными принципами приватизации земельных участков являются:

- законность;
- добровольность;
- возмездность;
- целостность приватизируемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;
- открытость и прозрачность.

Статья 5. Принцип законности

Приватизация земельных участков должна осуществляться строго в соответствии с требованиями настоящего Закона и иных законодательных актов.

Статья 6. Принцип добровольности

Приватизация земельных участков осуществляется на добровольной основе.

Граждане и юридические лица Республики Узбекистан реализуют свои права на приватизацию земельных участков по своему усмотрению и в своих интересах.

Принуждение к приватизации земельных участков запрещается.

Статья 7. Принцип возмездности

Приватизация земельных участков осуществляется на платной основе.

Статья 8. Принцип целостности приватизируемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости

Приватизация земельных участков и расположенных на них государственных объектов недвижимости осуществляется одновременно.

Статья 9. Принцип открытости и прозрачности

Процесс приватизации земельных участков должен быть открытым и прозрачным.

Государственные органы и организации обязаны обеспечивать свободный доступ к информации о приватизации земельных участков способами, установленными законодательством об открытости деятельности органов государственной власти и управления.

Статья 10. Объекты приватизации

Объектами приватизации являются:

земельные участки, предоставленные юридическим лицам, для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности;

земельные участки, предоставленные гражданам Республики Узбекистан для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, а также осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности;

земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости;
свободные земельные участки.

Статья 11. Градостроительные требования к приватизации земельных участков

Приватизация земельных участков осуществляется в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, проектами детальной планировки частей населенных пунктов или иными документами по комплексному развитию и планировке территорий или видами разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящей статьи.

Земельные участки, находящиеся у субъектов приватизации на праве постоянного пользования (владения), аренды или пожизненного наследуемого владения, возникшего до вступления в силу настоящего Закона, а также земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, могут быть приватизированы до утверждения градостроительных документов, предусмотренных частью первой настоящей статьи, с условием сохранения основного целевого назначения этих земельных участков.

Статья 12. Земельные участки, не подлежащие приватизации

Приватизации не подлежат земельные участки:

на которых расположены месторождения полезных ископаемых, объекты государственной собственности, не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством;

входящие в состав земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, а также земли лесного и водного фондов, защитных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, общего пользования городов и поселков (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, парки);

зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению;

предоставленные в установленном законодательством порядке участникам специальных экономических зон – на период функционирования специальной экономической зоны;

на которых расположены многоквартирные дома, а также земельные участки, прилегающие к многоквартирным домам;

предоставленные для реализации проектов государственно-частного партнерства, соглашений и договоров о социальном партнерстве, а также юридическим лицам для государственных и общественных нужд.

При приватизации земельных участков право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) может быть установлено в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 13. Субъекты приватизации

Субъектами приватизации являются граждане и юридические лица Республики Узбекистан.

Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, предприятия с иностранными инвестициями, а также государственные органы, учреждения и предприятия не являются субъектами приватизации.

Статья 14. Формы приватизации земельных участков

Приватизация земельных участков производится в следующих формах:

выкуп субъектами приватизации земельных участков, находящихся у них на праве постоянного пользования (владения), аренды или пожизненного наследуемого владения;

покупка земельных участков через электронный онлайн-аукцион.

Статья 15. Направление средств, поступающих от приватизации земельных участков

Средства, поступающие от приватизации земельных участков, за вычетом расходов, перечень и размеры которых устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан, направляются в Государственный бюджет Республики Узбекистан.

Глава 2. Государственное управление в области приватизации земельных участков

Статья 16. Полномочия Кабинета Министров Республики Узбекистан в области приватизации земельных участков

Кабинет Министров Республики Узбекистан:
реализует единую государственную политику в области приватизации земельных участков;

организует разработку, утверждение и опубликование градостроительной документации о планировании и развитии населенных пунктов и территорий;

определяет порядок приватизации земельных участков через электронный онлайн-аукцион;

определяет размеры выкупной стоимости приватизируемых земельных участков, а также порядок ее оплаты;

утверждает классификатор видов разрешенного использования земельных участков;

утверждает Административный регламент оказания государственных услуг по приватизации земельных участков.

Статья 17. Полномочия органов государственной власти на местах в области приватизации земельных участков

Органы государственной власти на местах:
обеспечивают определение свободных земельных участков и их выставление на электронный онлайн-аукцион в целях приватизации;

обеспечивают целевое использование средств, поступивших от приватизации земельных участков, на развитие территорий;
размещают на своих официальных веб-сайтах информацию о свободных земельных участках, выставляемых на электронный онлайн-аукцион.

**Статья 18. Полномочия Агентства по кадастру при
Государственном налоговом комитете Республики
Узбекистан в области приватизации земельных
участков**

Агентство по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан:

определяет свободные земельные участки для последующей приватизации их через электронный онлайн-аукцион;
составляет карты земельных участков;
определяет площадь и границы приватизируемых земельных участков;
подготавливает материалы по свободным земельным участкам, подлежащим приватизации;
осуществляет государственную регистрацию права собственности на земельные участки.

**Статья 19. Полномочия Агентства по управлению
государственными активами Республики Узбекистан
в области приватизации земельных участков**

Агентство по управлению государственными активами Республики Узбекистан обеспечивает:

определение подлежащих приватизации государственных объектов недвижимости и выставление их на электронный онлайн-аукцион вместе с земельными участками, на которых расположены данные объекты;
выдачу государственного ордера на право собственности на земельный участок и ведение соответствующего реестра;
через организатора торгов открытый и прозрачный механизм приватизации земельных участков;
функционирование специализированной электронной торговой площадки во Всемирной информационной сети Интернет и организацию проведения электронных онлайн-аукционов.

Статья 20. Взаимодействие государственных органов

Государственные органы осуществляют взаимодействие путем обмена информацией и предоставления необходимого доступа к базам данных в части, касающейся вопросов приватизации земельных участков.

Глава 3. Приватизация земельных участков, принадлежащих субъектам приватизации на правах постоянного пользования (владения), аренды либо пожизненного наследуемого владения

Статья 21. Порядок подачи и рассмотрения заявления на приватизацию земельных участков

Заявление на приватизацию земельных участков (далее – заявление) подается:

юридическим лицом Республики Узбекистан – в отношении земельных участков, предоставленных ему для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности и находящихся у него на праве постоянного пользования (владения) либо аренды;

гражданином Республики Узбекистан – в отношении земельных участков, предоставленных ему для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, а также осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности и находящихся у него на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования либо аренды.

При переходе к юридическим и физическим лицам Республики Узбекистан соответственно права постоянного пользования (владения), пожизненного наследуемого владения или аренды земельным участком к ним переходит и право на приватизацию данного земельного участка.

Если земельный участок находится в совместном владении или пользовании нескольких субъектов приватизации, заявление подается по соглашению всех субъектов, заключаемому в соответствии с гражданским законодательством, при недостижении такого согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Заявление подается через центры государственных услуг или Единый портал интерактивных государственных услуг Республики Узбекистан.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению, определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Заявление является основанием для рассмотрения вопроса о приватизации земельного участка.

Рассмотрение заявления осуществляется с использованием автоматизированной информационной системы в соответствии с Административным регламентом оказания государственных услуг по приватизации земельных участков.

Результатом рассмотрения заявления является извещение, которое может содержать положительное или отрицательное решение.

Извещение с положительным решением является основанием для оплаты заявителем выкупной стоимости приватизируемого земельного участка.

В извещении с отрицательным решением указываются обоснованные причины невозможности приватизации земельного участка со ссылкой на конкретные требования градостроительных документов или нормы законодательства.

Результаты рассмотрения заявления могут быть обжалованы в судебном порядке.

Статья 22. Определение площади и границ приватизируемого земельного участка

Приватизация земельных участков, находящихся у субъектов приватизации на праве постоянного пользования (владения), аренды или пожизненного наследуемого владения, осуществляется в пределах площади и границ, указанных в Государственном реестре прав на объекты недвижимости. Изменение площади и границы данных земельных участков при их приватизации не допускается.

Статья 23. Основания для отказа в приватизации земельных участков

Основаниями для отказа в приватизации земельных участков являются:

отсутствие оснований для приватизации земельных участков, предусмотренных в настоящем Законе;

наличие незавершенных судебных разбирательств в отношении приватизируемых земельных участков;

наличие запрета или ареста, наложенного на объекты недвижимости, расположенные на приватизируемых земельных участках;

наличие в утвержденных генеральных планах населенных пунктов, проектах детальных планировок частей населенного пункта, иных документах по комплексному развитию и застройке территорий либо видах разрешенного использования земельного участка сведений, непосредственно препятствующих приватизации земельных участков;

наличие решений Жокаргы Кенеса Республики Каракалпакстан, Кенгашей народных депутатов областей и города Ташкента либо решений Кабинета Министров Республики Узбекистан об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд, принятых до подачи заявления;

наличие запрета на продажу или иное отчуждение приватизируемого земельного участка;

обнаружение в заявлении недостоверных, противоречивых или искаженных сведений;

неосуществление или неполное осуществление оплаты выкупной стоимости приватизируемого земельного участка в срок, установленный настоящим Законом.

Отказ в приватизации земельных участков по иным основаниям не допускается.

В случае устранения причин, послуживших основанием для отказа в приватизации земельных участков, заявитель имеет право на повторную подачу заявления без оплаты сбора за оказание государственных услуг в течение одного месяца со дня получения отказа.

Статья 24. Определение и оплата выкупной стоимости приватизируемого земельного участка

Выкупная стоимость приватизируемого земельного участка, находящегося у субъекта приватизации на праве постоянного пользования (владения), аренды либо пожизненного наследуемого владения, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан в кратных размерах базовой ставки земельного налога с юридических лиц и физических лиц, установленной для соответствующих земель на момент приватизации.

При определении размера выкупной стоимости приватизируемого земельного участка Кабинет Министров Республики Узбекистан вправе устанавливать дифференцированные коэффициенты в отношении отдельных категорий земельных участков, а также субъектов приватизации, в том числе лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Оплата выкупной стоимости приватизируемого земельного участка осуществляется заявителем в течение десяти рабочих дней после получения извещения с положительным решением.

Глава 4. Приватизация земельных участков через электронный онлайн-аукцион

Статья 25. Приватизация свободных земельных участков

Свободные земельные участки определяются в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, проектами детальных планировок частей населенных пунктов, иными документами по комплексному развитию и застройке территорий, видами разрешенного использования земельных участков.

Свободные земельные участки приватизируются через электронный онлайн-аукцион.

Статья 26. Приватизация земельных участков, на которых расположены государственные объекты недвижимости

Земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, определяются Агентством по управлению государственными активами Республики Узбекистан в соответствии с утвержденными программами приватизации.

Земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, выставляются на электронный онлайн-аукцион в качестве единого имущественного комплекса.

Статья 27. Заявка на участие в электронном онлайн-аукционе по приватизации земельных участков

Заявка на участие в электронном онлайн-аукционе по приватизации земельных участков подается:

для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности – гражданами и юридическими лицами Республики Узбекистан;

для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома – гражданами Республики Узбекистан.

Статья 28. Стоимость приватизируемого земельного участка

Стоимость приватизируемого земельного участка определяется по результатам проведенного электронного онлайн-аукциона.

Стартовая цена земельного участка, выставляемого на электронный онлайн-аукцион, устанавливается исходя из его рыночной стоимости на момент выставления его на электронный онлайн-аукцион.

Стартовая цена земельного участка, на котором расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, устанавливается исходя из стоимости данного объекта в качестве единого имущественного комплекса.

Размер задатка и цена шага устанавливаются в процентах от стартовой цены и в денежном выражении.

Глава 5. Правовой статус приватизированных земельных участков

Статья 29. Государственный ордер на право собственности на земельный участок

Государственный ордер на право собственности на земельный участок является правоустанавливающим документом и выдается Агентством по управлению государственными активами Республики Узбекистан в течение одного рабочего дня после осуществления полной и своевременной оплаты стоимости приватизируемого земельного участка.

В случае приватизации земельного участка одновременно с расположенным на нем государственным объектом недвижимости оформляется единый государственный ордер на право собственности на земельный участок и объект недвижимости.

За выдачу государственных ордеров государственная пошлина не взимается.

Статья 30. Право частной собственности на приватизированный земельный участок

Приватизированные земельные участки являются частной собственностью и объектами гражданского оборота.

Право частной собственности на приватизированный земельный участок возникает с момента государственной регистрации права на него путем внесения соответствующих сведений в Государственный реестр прав на объекты недвижимости в электронном виде.

Право частной собственности на приватизированные земельные участки неприкосновенно и защищается государством в соответствии с законом.

Статья 31. Права собственников приватизированных земельных участков

Собственники приватизированных земельных участков имеют право: свободно владеть, пользоваться и распоряжаться приватизированным земельным участком по своему усмотрению и в своих интересах, в том числе использовать его в качестве предмета залога, вносить в качестве вклада в уставный капитал (уставный фонд) юридического лица, предоставлять в аренду, не нарушая права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц, государства;

требовать устранения всяких нарушений права собственности на приватизированный земельный участок;

самостоятельно хозяйствовать на приватизированном земельном участке;

возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, осуществлять их перестройку и снос.

Статья 32. Обязанности собственников приватизированных земельных участков

Собственники приватизированных земельных участков обязаны: соблюдать при использовании земельного участка требования нормативных документов в области технического регулирования;

возмещать в установленном порядке причиненный ущерб другим собственникам земельных участков.

Статья 33. Возникновение права собственности на земельные участки у лиц, не являющихся субъектами приватизации

Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, предприятия с иностранными инвестициями не имеют права на приобретение приватизированных земельных участков, если иное не предусмотрено законом.

В случае возникновения права собственности на земельные участки у иностранного гражданина, лица без гражданства, иностранного юридического лица, предприятия с иностранными инвестициями данные земельные участки в течение шести месяцев с момента наступления такого случая подлежат отчуждению.

При неотчуждении земельных участков в срок, предусмотренный частью второй настоящей статьи, земельные участки переходят в собственность государства с сохранением за указанными настоящей статьей лицами преимущественного права приобретения их в аренду в установленном законом порядке.

Статья 34. Изъятие приватизированного земельного участка у собственника

Изъятие приватизированного земельного участка у собственника допускается только в случаях:

- обращения взыскания на земельный участок по исполнительным документам;
- выкупа земельного участка для государственных и общественных нужд;
- конфискации земельного участка;
- реквизиции земельного участка.

Статья 35. Определение стоимости приватизированного земельного участка, на который обращено взыскание

Стоимость приватизированного земельного участка при обращении взыскания на этот земельный участок по обязательствам собственника определяется в соответствии с законом.

Стоимость изымаемого приватизированного земельного участка, определенная оценочной организацией, может быть оспорена в суде.

Статья 36. Выкуп приватизированного земельного участка для государственных и общественных нужд

Выкуп приватизированного земельного участка для государственных и общественных нужд:

осуществляется исключительно при получении письменного согласия собственника земельного участка;

оформляется договором купли-продажи земельного участка, заключаемым на равных условиях между собственником земельного участка и соответственно от имени Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимов областей и города Ташкента;

осуществляется при условии предварительной оплаты государством договорной стоимости земельного участка.

Выкуп приватизированного земельного участка для государственных и общественных нужд допускается исключительно в следующих целях:

предоставление земель для нужд обороны и государственной безопасности, охраняемых природных территорий, создания и функционирования специальных экономических зон;

выполнение обязательств, вытекающих из международных договоров Республики Узбекистан;

обнаружение и разработка месторождений полезных ископаемых;

строительство (реконструкция) автомобильных и железных дорог, аэропортов, аэродромов, объектов авионавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, метрополитенов, тоннелей, объектов энергетических систем и линий электропередачи, линий связи, объектов космической деятельности, магистральных трубопроводов, инженерно-коммуникационных сетей;

исполнение генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов за счет средств Государственного бюджета Республики Узбекистан, а также в других случаях, прямо предусмотренных законами Республики Узбекистан и решениями Президента Республики Узбекистан.

Выкуп приватизированных земельных участков для государственных и общественных нужд производится исключительно после проведения открытого обсуждения с собственниками земельных участков цены договора и условий выкупа, а также после обязательного согласования с соответствующим Централизованным фондом по возмещению убытков физическим и юридическим лицам в связи с изъятием у них земельных участков для государственных и общественных нужд.

Оплата выкупной стоимости приватизированного земельного участка производится в полном объеме до момента перехода права собственности на земельный участок к государству.

Разногласия между Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимами областей и города Ташкента и собственником приватизированного земельного участка по заключению договора купли-продажи земельного участка подлежат разрешению в судебном порядке.

Статья 37. Реквизиция приватизированного земельного участка

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, по решению Кабинета Министров Республики Узбекистан приватизированный земельный участок может быть изъят у его собственника (реквизиция) с возмещением собственнику приватизированного земельного участка причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции.

Реквизиция приватизированного земельного участка осуществляется исключительно в целях защиты прав и законных интересов граждан Республики Узбекистан, общества и государства от возникающих в связи с чрезвычайными обстоятельствами угроз.

По прекращению действия обстоятельств, в связи с которыми была произведена реквизиция, бывший собственник реквизируемого земельного участка вправе требовать возврата ему сохранившегося имущества.

В случае невозможности возврата реквизируемого земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка или по его желанию предоставляется в собственность другой равноценный земельный участок.

В случае наступления обстоятельств, указанных в части первой настоящей статьи, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка он может быть временно, на период действия этих обстоятельств, занят для использования с возмещением собственнику земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав.

Оценка, в соответствии с которой собственнику земельного участка возмещается рыночная стоимость реквизируемого земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением прав собственника земельного участка, могут быть оспорены им в судебном порядке.

Статья 38. Конфискация приватизированного земельного участка

В случаях, предусмотренных уголовно-процессуальным законодательством, приватизированный земельный участок может быть изъят у собственника по решению суда (конфискация).

Глава 6. Заключительные положения

Статья 39. Разрешение споров

Споры, возникающие в области приватизации земельных участков, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

Статья 40. Ответственность за нарушение законодательства о приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения

Лица, виновные в нарушении законодательства о приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, несут ответственность в установленном порядке.

Статья 41. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Узбекистан

Признать утратившими силу:

1) Закон Республики Узбекистан от 13 августа 2019 года № ЗРУ–552 «О приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2019 г., № 8, ст. 463);

2) статью 272 Закона Республики Узбекистан от 21 апреля 2021 года № ЗРУ–683 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., приложение к № 4);

3) статью 14 Закона Республики Узбекистан от 16 августа 2021 года № ЗРУ–708 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в связи с совершенствованием порядка предоставления земельных участков и их пользования, а также системы учета земель и ведения государственного земельного кадастра» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., № 8, ст. 800).

Статья 42. Обеспечение исполнения, доведения, разъяснения сути и значения настоящего Закона

Министерству экономического развития и сокращения бедности Республики Узбекистан и другим заинтересованным организациям обеспечить исполнение, доведение до исполнителей и разъяснение среди населения сути и значения настоящего Закона.

Статья 43. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом

Кабинету Министров Республики Узбекистан:

привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Статья 44. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент
Республики Узбекистан**



Ш. Мирзиёев

город Ташкент,
15 ноября 2021 года
№ ЗРУ–728