



О‘ЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASINING QONUNI

О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в связи с совершенствованием земельного законодательства

Принят Законодательной палатой 25 июля 2023 года
Одобен Сенатом 29 сентября 2023 года

В стране проводятся последовательные реформы в сфере земельных отношений, направленные на надежную защиту прав физических и юридических лиц.

Вместе с тем возникает необходимость в точном определении особенности арендных отношений при аренде земельных участков, дальнейшем совершенствовании порядка осуществления права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута), правовом регулировании установления публичного сервитута для общественных нужд.

Настоящим Законом вносятся дополнения в Гражданский кодекс Республики Узбекистан, Земельный кодекс Республики Узбекистан, касающиеся договора сервитута, прав и обязанностей участников сервитута, правил изменения сервитута и его отмены, платы за сервитут, установления публичного сервитута.

Кроме того, устанавливается порядок передачи другому лицу прав и обязанностей на объект арендных отношений (перенайма), уточняются порядок предоставления земельных участков в аренду и основания для прекращения права собственности физических и юридических лиц на землю.

Настоящий Закон послужит дальнейшему расширению арендных отношений, правовому урегулированию отношений, связанных с установлением сервитута, надежной защите прав землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников земельных участков.

Статья 1. В пункте 8 статьи 7 Закона Республики Узбекистан от 31 октября 1990 года № 152–XII «**О собственности в Республике Узбекистан**» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1990 г., № 31–33, ст. 371; 1993 г., № 5, ст. 235; 1994 г., № 11–12, ст. 285;

Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1995 г., № 6, ст. 118; 1997 г., № 2, ст. 56; 2003 г., № 1, ст. 8; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2017 г., № 9, ст. 510; 2021 г., приложение к № 4) слова «Объекты торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены» заменить словами «Земельные участки несельскохозяйственного назначения».

Статья 2. Внести в Закон Республики Узбекистан от 19 ноября 1991 года № 427–XII «Об аренде» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1992 г., № 1, ст. 45; 1993 г., № 9, ст. 329; Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2000 г., № 5–6, ст. 153; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., приложение к № 4) следующие изменения и дополнение:

1) из **статьи 8** слова «за исключением земли и иных природных ресурсов» исключить;

2) дополнить **статьей 8¹** следующего содержания:

«Статья 8¹. Передача прав и обязанностей по объектам арендных отношений (перенаем)

Права и обязанности по объектам арендных отношений могут быть переданы арендатором другому лицу с согласия арендодателя (перенаем), за исключением случаев, предусмотренных в части второй данной статьи.

Права и обязанности по земельным участкам сельскохозяйственного назначения могут быть переданы арендатором другому лицу (перенаем) только в случаях, предусмотренных законом.

В случае перехода права на недвижимое имущество к другому лицу вместе с этим объектом переходят права и обязанности по аренде земельного участка, занимаемого данным объектом и необходимого для его использования, к другому лицу в соответствии с законом, при этом согласие арендодателя не требуется.

Физические и юридические лица, получившие земельные участки несельскохозяйственного назначения в установленном законом порядке посредством электронного онлайн-аукциона, могут передавать (перенаем) права и обязанности в отношении полученных в аренду земельных участков другому лицу, но не более чем на срок аренды. При этом права и обязанности по договору аренды переходят к новому арендатору»;

3) в **статье 12**:

в **части первой** слово «землю» заменить словами «земельные участки, находящиеся в государственной собственности»;

в **части четвертой** слова «цен и тарифов» заменить словами «цен, тарифов и ставок земельного налога»;

4) в **части первой статьи 18** слова «кроме земли и иных природных ресурсов» заменить словами «за исключением земель сельскохозяйственного назначения и иных природных ресурсов».

Статья 3. В части третьей статьи 8 Закона Республики Узбекистан от 13 января 1992 года № 512–ХII «О связи» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1992 г., № 3, ст. 159; Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1998 г., № 3, ст. 38; 2000 г., № 5–6, ст. 153; 2003 г., № 5, ст. 67; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2014 г., № 5, ст. 130; 2017 г., № 4, ст. 137; 2021 г., приложение к № 4) слова «с землевладельцами, землепользователями и владельцами перечисленных объектов» заменить словами «с землевладельцами, землепользователями и собственниками земельных участков, а также владельцами вышеперечисленных объектов».

Статья 4. Внести в Гражданский кодекс Республики Узбекистан, утвержденный законами Республики Узбекистан № 163–I от 21 декабря 1995 года и № 256–I от 29 августа 1996 года (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996 г., приложение к № 2, № 11–12; 1997 г., № 2, ст. 56, № 9, ст. 241; 1998 г., № 5–6, ст. 102; 1999 г., № 1, ст. 20, № 9, ст. 229; 2001 г., № 1–2, ст. 23, № 9–10, ст. 182; 2002 г., № 1, ст. 20, № 9, ст. 165; 2003 г., № 1, ст. 8, № 5, ст. 67; 2004 г., № 1–2, ст. 18, № 5, ст. 90, № 9, ст. 171; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2006 г., № 4, ст. 154, № 9, ст. ст. 494, 498; 2007 г., № 1, ст.ст. 3, 5, № 4, ст.ст. 156, 164, № 8, ст. 367, № 9, ст. 416, № 12, ст. ст. 598, 608; 2008 г., № 4, ст. 192, № 12, ст. 640; 2009 г., № 9, ст. 337; 2010 г., № 9, ст.ст. 335, 337, 340; 2011 г., № 12/2, ст.ст. 363, 364, 365; 2012 г., № 4, ст.ст. 106, 109, № 12, ст. 336; 2013 г., № 10, ст. 263; 2014 г., № 5, ст. 130, № 12, ст. 343; 2015 г., № 8, ст.ст. 310, 312; 2016 г., № 4, ст. 125; 2017 г., № 4, ст. 137, № 9, ст. 510, № 12, ст. 773; 2018 г., № 1, ст. 4, № 4, ст. 224, № 7, ст. 433, № 10, ст. 673; 2019 г., № 3, ст.ст. 161, 166, № 5, ст. 267, № 10, ст. 671, № 12, ст.ст. 880, 886; 2020 г., № 1, ст.ст. 3, 4, № 10, ст. 593; 2021 г., приложение к № 4, № 8, ст. 801, № 10, ст. 968; 2022 г., № 2, ст. 79, № 3, ст.ст. 217, 218, № 4, ст. 340, № 5, ст. 464, № 6, ст.ст. 570, 577, № 11, ст. 1062), следующие дополнения и изменения:

1) в статье 173:

часть четвертую дополнить **предложением** следующего содержания:

«В случаях необходимости для общественных нужд, сервитут может быть установлен соответствующим государственным органом в соответствии с законом (публичный сервитут)»;

часть шестую исключить;

2) дополнить **статьями 173¹–173⁷** следующего содержания:

«Статья 173¹. Сохранение сервитута при передаче права на земельный участок другому лицу

Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, сервитут сохраняется также в том случае, когда права на земельный участок, на котором установлен сервитут, переходят к другому лицу.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, дарения, залога или аренды, а также запрещается передача его другим лицам, не являющимся правообладателями недвижимого имущества, обремененного сервитутом.

Статья 173². Условия сервитута

Сервитут действует до тех пор, пока не перестанут действовать основания, предусмотренные статьей 173 настоящего Кодекса.

При установлении сервитута необходимо указать площадь земельного участка, на котором устанавливается сервитут, условия строительства, использования, обследования и ремонта объектов инженерно-коммуникационных сетей на этом земельном участке, порядок возмещения причиненного ущерба землевладельцу, землепользователю, арендатору и (или) собственнику земельного участка, независимо от категории земельного фонда, текущее состояние земельного участка, на котором устанавливается сервитут, необходимость приведения земельного участка в состояние, пригодное для его использования по целевому назначению, порядок оплаты сервитута, а также ограничения на использование земельного участка, на котором установлен сервитут.

При установлении сервитута могут быть указаны и иные условия в соответствии с законом.

Статья 173³. Плата за сервитут

Землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники земельных участков, на которых установлен сервитут, вправе требовать соразмерную плату за пользование этими земельными участками с лица, в интересах которого установлен сервитут.

Земельный налог (арендная плата) за часть земельного участка, на котором установлен сервитут, уплачивается землевладельцами, землепользователями, арендаторами и собственниками земельных участков, при этом размер уплачиваемой (единовременной или постоянной) платы за сервитут не может быть меньше суммы земельного налога (арендной платы), установленной на период действия сервитута.

Иные условия, касающиеся платы за сервитут, а также обстоятельства, при которых сервитут осуществляется без платы (бесплатно), устанавливаются законом.

Статья 173⁴. Содержание объектов инженерно-коммуникационных сетей на земельном участке, на котором установлен сервитут

Если для осуществления сервитута требуется наличие инженерно-коммуникационных сетей на земельном участке, на котором установлен сервитут, то может быть установлено, что землевладельцы,

землепользователи, арендаторы и собственники данного земельного участка должны создавать необходимые условия для содержания и использования таких инженерно-коммуникационных сетей.

Если землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники земельных участков имеют право на совместное использование инженерно-коммуникационных сетей, то лицо, в интересах которого установлен сервитут, должно содержать инженерно-коммуникационные сети, обеспечивая возможность их использования.

Статья 173⁵. Раздел земельного участка, на котором установлен сервитут

Если раздел земельного участка, на котором установлен сервитут, не препятствует пользованию сервитутом, сервитут также сохраняется в отношении разделенных частей земельного участка. При этом землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники разделенного земельного участка вправе требовать пересмотра условий сервитута.

Если сервитут устанавливается только к одной части разделенного земельного участка, он прекращается по отношению к остальным земельным участкам.

Статья 173⁶. Изменение и прекращение сервитута

При внесении изменений в договор о сервитуте и его расторжении применяются положения настоящего Кодекса, касающиеся изменения и расторжения договоров.

Изменение и прекращение публичного сервитута осуществляются в порядке, установленном законом.

Изменение и прекращение сервитута подлежат регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 173⁷. Установление сервитута на здания, сооружения и другое недвижимое имущество

Если иное не предусмотрено законом, кроме использования земельного участка, сервитут также может быть установлен в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Кодексом, на здания, сооружения и другое недвижимое имущество, необходимое для права ограниченного пользования»;

3) в статье 259¹:

наименование после слова «имущества» дополнить словами «или права аренды земельного участка»;

первое предложение части первой изложить в следующей редакции:
«Требования кредитора по обязательствам, обеспеченным имуществом или правом аренды земельного участка, в случае неисполнения должником своих обязательств удовлетворяются из стоимости этого имущества или права аренды земельного участка преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит данное имущество или право аренды земельного участка»;

часть вторую после слова «имущество» дополнить словами «или праве аренды земельного участка»;

в части третьей:

абзац первый после слова «имущество» дополнить словами «или праве аренды земельного участка»;

абзац второй после слова «имущества» дополнить словами «или продажей права аренды земельного участка»;

часть четвертую после слова «имущество» дополнить словами «или праве аренды земельного участка»;

часть пятую изложить в следующей редакции:

«Требования кредиторов, не внесших в залоговый реестр запись о своих правах на имущество или праве аренды земельного участка, удовлетворяются из стоимости этого имущества или права аренды земельного участка в календарной очередности возникновения таких прав после удовлетворения требований кредиторов, внесших в залоговый реестр запись о правах на данное имущество или праве аренды земельного участка».

Статья 5. Внести в **Земельный кодекс Республики Узбекистан**, утвержденный законом Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 г. № 598–I (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1998 г., № 5–6, ст. 82; 2003 г., № 9–10, ст. 149; 2004 г., № 5, ст. 90; 2005 г., № 1, ст. 18; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2007 г., № 12, ст. 608; 2009 г., № 1, ст. 1, № 12, ст. 472; 2011 г., № 1, ст. 1; 2014 г., № 1, ст. 2, № 9, ст. 244; 2015 г., № 8, ст. 312; 2017 г., № 9, ст. 510; 2018 г., № 1, ст. 1, № 4, ст. 224, № 7, ст. 432, № 12, ст. 781; 2019 г., № 1, ст. 1, № 3, ст. 161, № 4, ст. 199, № 8, ст. 469, № 11, ст. 792; 2020 г., № 9, ст. 540; 2021 г., № 1, ст. 3, приложение к № 4, № 8, ст. 800; 2022 г., № 6, ст.ст. 570, 577), следующие дополнения и изменения:

1) **часть первую статьи 5:**

дополнить **абзацем девятым** следующего содержания:

«принятие решения об установлении для общественных нужд публичного сервитута»;

абзац девятый считать **абзацем десятым**;

2) **в статье 17:**

часть третью изложить в следующей редакции:

«Иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства, предприятия с иностранными инвестициями могут владеть земельными

участками только на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 18 настоящего Кодекса»;

часть пятую изложить в следующей редакции:

«Юридические и физические лица вправе приватизировать в предусмотренных законодательством случаях земельные участки несельскохозяйственного назначения, находящиеся у них на праве постоянного пользования (владения), аренды или пожизненного наследуемого владения»;

3) **часть третью статьи 18** исключить;

4) в **статье 23:**

в **части второй:**

в **пункте 1** «предпринимательской и градостроительной деятельности» заменить словами «предпринимательской, градостроительной деятельности и других видов деятельности, не запрещенных законодательством»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) аренда – посредством открытого электронного конкурса и электронного онлайн-аукциона, а также Кабинетом Министров Республики Узбекистан в случаях, предусмотренных статьей 24 настоящего Кодекса. Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в частной собственности, осуществляется его собственником»;

в **части третьей текста на узбекском языке** слова «(сотиб олинганидан)» заменить словами «(қайта сотиб олинганидан)»;

5) в **статье 24:**

часть седьмую изложить в следующей редакции:

«Сдача арендованного земельного участка или его части в субаренду запрещается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 24² настоящего Кодекса и аренды земельных участков, находящихся в частной собственности»;

первое предложение части восьмой изложить в следующей редакции:

«Земельные участки, переданные в аренду, не могут быть объектом купли-продажи, дарения, обмена, за исключением случаев, предусмотренных частью девятой настоящей статьи»;

дополнить **частью девятой** следующего содержания:

«Физические и юридические лица могут передавать (перенаем) права и обязанности в отношении земельных участков несельскохозяйственного назначения, которые они арендуют посредством электронного онлайн-аукциона, другому лицу не более чем на срок аренды»;

части девятую – шестнадцатую считать соответственно **частями десятой – семнадцатой**;

б) **текст статьи 24¹** изложить в следующей редакции:

«Земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные государственным органам, учреждениям и предприятиям на праве постоянного пользования, могут предоставляться в аренду на основе

государственно-частного партнерства. При этом вышедшие из сельскохозяйственного оборота орошаемые земли и богарные земли – предоставляться в аренду гражданам Республики Узбекистан и сельскохозяйственным предприятиям на срок не менее трех лет и не более сорока девяти лет.

В случаях, предусмотренных частью первой настоящей статьи, в размерах, установленных статьей 46¹ настоящего Кодекса, в аренду на тридцать лет могут предоставляться гражданам Республики Узбекистан, сельскохозяйственным предприятиям, а также инвесторам, являющимся резидентами Республики Узбекистан, пастбища, залежи, многолетние насаждения.

Неиспользуемые (не покрытые лесом) земли лесного фонда могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам посредством электронного онлайн-аукциона.

Земли несельскохозяйственного назначения, переданные государственным органам, учреждениям, предприятиям и органам самоуправления граждан на праве постоянного пользования, могут быть предоставлены в аренду:

частному партнеру для реализации проектов государственно-частного партнерства – на срок действия соглашения о государственно-частном партнерстве;

негосударственным некоммерческим организациям и иным институтам гражданского общества для реализации проектов, направленных на достижение общественно полезных целей, – на срок действия соглашений и договоров о социальном партнерстве;

другим юридическим лицам для общественных нужд;

юридическим и физическим лицам для размещения объектов облегченного типа на короткий срок в установленном порядке.

Предоставление в аренду земельных участков, переданных на праве постоянного пользования, допускается с условием сохранения основной цели их использования, предусмотренной статьей 20 настоящего Кодекса. При этом данный порядок не распространяется на случаи предоставления (реализации) земельных участков, предусмотренные статьей 23 настоящего Кодекса.

При предоставлении в аренду земельных участков, предоставленных на праве постоянного пользования, в том числе с государственной регистрацией прав, определением прав и обязанностей сторон, если иное не установлено законом, применяются условия и порядок субаренды арендованного имущества.

Порядок предоставления в аренду земельных участков, предоставляемых на праве постоянного пользования, определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан»;

7) **статью 24⁴** изложить в следующей редакции:

«Статья 24⁴. Продление договора аренды земельного участка на новый срок

Если иное не предусмотрено законом или договором, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на продление договора аренды земельного участка на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании продлить такой договор в срок, указанный в договоре аренды земельного участка, а если такой срок в договоре не указан, – в течение трех месяцев до истечения срока действия договора.

Если арендодатель в течение одного месяца с момента поступления обращения арендатора о продлении договора аренды на новый срок не предоставит обоснованный отказ в продлении договора аренды на новый срок и не уведомит об этом арендатора, договор аренды земельного участка считается продленным на новый срок на прежних условиях.

Если арендодатель, необоснованно отказав арендатору в продлении договора аренды на новый срок, передаст земельный участок в аренду другому лицу в течение одного года после окончания срока аренды, арендатор вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей и возмещения по договору причиненного ему ущерба в связи с отказом в продлении договора на новый срок либо только возмещения самого ущерба.

Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора аренды земельного участка при отсутствии возражений со стороны арендодателя до истечения срока действия договора, договор считается заключенным на тех же условиях и на тот же срок, если договором не предусмотрено иное. При этом совместный общий срок аренды, первоначальный и продленный на новый срок аренды земельного участка, не должен превышать максимальный (окончательный) срок, установленный в статье 24 настоящего Кодекса»;

8) **части первую, вторую и третью статьи 25** изложить в следующей редакции:

«Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы на всех категориях земель на основании принятых в установленном порядке решений, на основе публичного сервитута без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников.

Публичный сервитут на проведение геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыскательских работ устанавливается решением хокима области и города Ташкента на основании обращения организации, получившей разрешение или выдавшей данное разрешение в установленном законодательством порядке.

Публичный сервитут устанавливается на срок не более одного года для проведения изыскательских работ на орошаемой пашне, в садах, виноградниках, тутовниках, ягодниках, сенокосах и пастбищах, на которых проведены работы по их коренному улучшению, на землях, покрытых лесной растительностью, с возможностью продления данного срока в случае необходимости не более чем на один год»;

9) **часть четвертую статьи 28** заменить **частями четвертой и пятой** следующего содержания:

«При передаче земельных участков в аренду плата за землю взимается в форме арендной платы. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, приравнивается к земельному налогу. Лица, получившие земельные участки в аренду, уплачивают в бюджет арендную плату за землю в соответствии с порядком, установленным для плательщиков земельного налога. Если не предусмотрен иной порядок законом и договором аренды, этот порядок применяется и к аренде земельных участков, предоставляемых на праве постоянного пользования.

Размер арендной платы и форма платежа за земельные участки, находящиеся в частной собственности, определяются самостоятельно в договоре между арендодателем и арендатором. При этом обязанность по уплате земельного налога возлагается на арендодателя»;

10) **абзац второй части первой статьи 29** изложить в следующей редакции:

«запретом на продажу или иное отчуждение, за исключением отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности, и в случаях, предусмотренных частью девятой статьи 24 настоящего Кодекса»;

11) **текст статьи 30** изложить в следующей редакции:

«Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) – право собственника недвижимого имущества (земельного участка, иного недвижимого имущества) на ограниченное пользование соседним земельным участком, а в необходимых случаях и другим земельным участком.

Сервитут может устанавливаться в целях:

прохода или проезда через чужой земельный участок;

проведения дренажных работ на чужом земельном участке;

прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, ирригационных, инженерных и других линий и сетей на чужом земельном участке;

забора воды для орошения посевов и водопоя сельскохозяйственных животных с чужого земельного участка;

прогона сельскохозяйственных животных через чужой земельный участок;

создания на чужом земельном участке защитных лесных насаждений и иных природоохранных объектов.

Сервитут может устанавливаться и в иных целях.

Сервитут устанавливается в соответствии с договором между лицами, потребовавшими его установления, и собственником, пользователем, арендатором и собственником чужого земельного участка, а в случае недостижения соглашения – по решению суда.

В случаях, когда это необходимо для общественных нужд, сервитут также может быть установлен хокимом области и города Ташкента в соответствии с настоящим Кодексом (публичный сервитут).

Договор о сервитуте подлежит государственной регистрации и сохраняется даже в случае передачи земельного участка другому лицу. Договор о сервитуте может быть расторгнут в случае, если основания, послужившие причиной для установления, утратили свою значимость.

Установление сервитута не лишает землевладельца, землепользователя, арендатора и собственника земельного участка права владения, пользования и распоряжения данным земельным участком»;

12) дополнить **статьями 30¹–30⁶** следующего содержания:

«Статья 30¹. Договор о сервитуте

Договор о сервитуте в отношении земельного участка оформляется в письменной форме.

Договор о сервитуте должен содержать следующие условия:

кадастровый номер земельного участка, на котором должен быть установлен сервитут;

цели и основания установления сервитута;

сведения о сторонах договора;

срок действия сервитута;

размер установленной платы за сервитут (при наличии);

права и обязанности и ответственность сторон договора;

сервитутное обязательство о приведении земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению по истечении установленного срока сервитута.

Статья 30². Права и обязанности участников сервитута

Участниками сервитута являются землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники земельных участков и лицо, в интересах которого установлен сервитут.

Землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники земельных участков имеют право:

требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, целевое использование сервитута;

требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, своевременную плату в случаях, когда сервитут установлен за плату;

требовать приведения земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению по истечении срока сервитута;

требовать расторжения договора, если сервитут не используется лицом, в интересах которого установлен сервитут, в целях, установленных договором;

требовать расторжения договора в случае систематической неуплаты лицом, в интересах которого установлен сервитут, установленной платы за сервитут (при наличии), а также при появлении у него возможности проезда на свою территорию через другой земельный участок, предназначенный для общественных нужд.

Землевладельцы, землепользователи, арендаторы и собственники земельных участков обязаны:

провести государственную регистрацию договора о сервитуте совместно с лицом, в интересах которого установлен сервитут;

с момента государственной регистрации договора о сервитуте, предоставить лицу, в интересах которого установлен сервитут, возможность ограниченного пользования земельным участком;

не препятствовать лицу, в интересах которого установлен сервитут, использовать сервитут по назначению;

привести земельный участок в порядок, охранять, ремонтировать и иным образом обслуживать своими силами и за свой счет с учетом цели использования земельного участка для поддержания его в надлежащем состоянии.

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, имеет право:

ограниченного пользования земельным участком для целей, указанных в договоре о сервитуте;

требовать расторжения договора о сервитуте в случае существенного нарушения условий договора о сервитуте;

обращения в суд в установленном порядке с требованием об устранении препятствий, возникших при использовании сервитута, и о возмещении причиненного ущерба.

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, может иметь и другие права в соответствии с договором о сервитуте и законодательством.

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, обязано:

провести государственную регистрацию договора о сервитуте совместно с землевладельцами, землепользователями, арендаторами и собственниками земельных участков;

использовать сервитут только в целях, определенных договором о сервитуте;

своевременно вносить плату за сервитут (при установлении платы);

по первому требованию землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников земельных участков прекращать ограниченное пользование чужим земельным участком в случае возникновения возможности проезда на его территорию через другой земельный участок, предназначенный для общественных нужд;

в случае получения уведомления от землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников земельных участков о заключении договора о сервитуте в отношении земельного участка с третьими лицами отвечать в письменной форме с момента получения такого уведомления.

Статья 30³. Сохранение сервитута при передаче права на земельный участок другому лицу

Сервитут сохраняется также в том случае, когда право собственности, владения, пользования и аренды земельного участка переходит к другому лицу.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, дарения, залога или аренды, а также запрещается передача его другим лицам, не являющимся правообладателями недвижимого имущества, обремененного сервитутом. Сервитут может быть передан другим лицам только вместе с правом на установление сервитута.

Статья 30⁴. Прекращение сервитута

Сервитут может быть прекращен:

- по взаимному согласию участников сервитута;
- по обоснованному требованию землевладельца, землепользователя, арендатора и собственника земельных участков или лица, в интересах которого установлен сервитут;
- при длительном неиспользовании (не менее три года) сервитута;
- в случае истечения срока действия сервитута;
- если основания, послужившие причиной для установления сервитута, утратили свою значимость;
- по иным основаниям, предусмотренным законом.

В случае не достижения соглашения между участниками сервитута о прекращении сервитута, сервитут может быть прекращен судом.

Статья 30⁵. Право ограниченного пользования чужим земельным участком для общественных нужд (публичный сервитут)

Право ограниченного пользования чужим земельным участком для общественных нужд (публичный сервитут) может быть установлено для следующих целей:

проведение геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыскательных работ на чужом земельном участке в соответствии со статьей 25 настоящего Кодекса;

прокладка и эксплуатация электрических сетей, линий связи и других линий, трубопроводов, внутренних оросительных сетей,

инженерных сетей и других сетей общего пользования на чужом земельном участке.

Публичный сервитут устанавливается решением хокима области и города Ташкента на основании обращений заинтересованных организаций.

Запрещается установление в иных целях, кроме предусмотренных в настоящей статье, публичного сервитута на земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, не являющиеся государственной собственностью, и многолетние насаждения.

Решение об установлении публичного сервитута исходя из категории земельного фонда в обязательном порядке должно быть согласовано со следующими организациями:

на орошаемых землях – с Министерством сельского хозяйства и Министерством водного хозяйства Республики Узбекистан;

на землях лесного фонда – с уполномоченным государственным органом в области лесного хозяйства;

на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения и на землях историко-культурного значения – со специально уполномоченными государственными органами в соответствующих сферах.

В решении об установлении публичного сервитута должны быть указаны все условия, которые должны быть указаны в договоре о сервитуте. При этом условия публичного сервитута могут быть изменены и отменены по соглашению сторон или по требованию одной из них в судебном порядке.

Решение об установлении публичного сервитута не дает право на начало строительного-монтажных работ, переустройство, реконструкцию зданий и сооружений на земельном участке, на котором установлен сервитут.

Публичный сервитут прекращается в соответствии с настоящим Кодексом, а также по истечении срока действия решения об установлении публичного сервитута.

Статья 30⁶. Плата за сервитут

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, обязано вносить плату за сервитут, если законом или договором о сервитуте не предусмотрен иной порядок.

Плата за сервитут устанавливается с целью компенсации суммы земельного налога (арендной платы) за указанный земельный участок, на котором установлен сервитут, а также ущерба (упущенной выгоды), причиненного землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам земельных участков в процессе использования сервитута.

Плата за сервитут может быть произведена в виде единовременной или регулярной многократной выплаты.

Размер платы за сервитут рассчитывается в пределах земельного участка, на котором установлен сервитут, или в пределах, на которые он установлен.

Земельный налог (арендная плата) за определенную часть земельного участка, на котором установлен сервитут, уплачивается землевладельцам,

землепользователям, арендаторам и собственникам земельных участков, при этом размер уплачиваемой (единовременной или постоянной) платы за сервитут не может быть меньше суммы земельного налога (арендной платы) на период действия сервитута.

В следующих случаях сервитут может осуществляться без взимания платы (безвозмездно):

при установлении сервитута с целью строительства автомобильных или железных дорог в туннелях, а также использования охранных зон автомобильных дорог;

при установлении сервитута в целях инженерно-технического обеспечения, проведения соответствующих технико-технологических подключений»;

13) в статье 36:

в части первой:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок, за исключением случаев продления договора аренды земельного участка на новый срок»;

пункт 11 исключить;

часть третья изложить в следующей редакции:

«Право собственности на земельные участки прекращается в установленном порядке в случаях:

1) перехода к другому лицу права собственности на земельный участок, а также зданий, сооружений или другого недвижимого имущества, вместе с земельным участком, на котором они размещены, в порядке предусмотренном гражданским законодательством;

2) выкупа земельных участков, а также зданий, сооружений и другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, для общественных нужд;

3) конфискации земельных участков, а также зданий, сооружений и другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, в случаях, установленных законом;

4) реквизиции земельных участков, а также зданий, сооружений и другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, в случаях, установленных законом;

5) обращения взыскания на земельный участок по исполнительным документам»;

14) из части второй статьи 37¹ слова «предусмотренных в статье 18 настоящего Кодекса» исключить;

15) из пункта 9 части первой статьи 39 слова «сельскохозяйственного назначения» исключить;

16) часть пятую статьи 41 изложить в следующей редакции:

«Выкуп земельного участка, а также зданий, сооружений и другого недвижимого имущества вместе с земельным участком, на котором они

размещены, для общественных нужд, а также их конфискация и реквизиция производятся в установленном законодательством порядке»;

17) **второе предложение части шестой статьи 62** изложить в следующей редакции:

«В этих случаях применяются процедуры изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией»;

18) **часть пятую статьи 68** после слов «постоянном пользовании» дополнить словами «или аренду»;

19) в **абзаце первом части первой статьи 82** слова «землевладельцев, землепользователей и арендаторов» заменить словами «землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников земельных участков»;

20) в **абзаце втором части второй статьи 85** слова «землевладельцами, землепользователями и арендаторами» заменить словами «землевладельцами, землепользователями, арендаторами и собственниками земельных участков»;

21) **абзац тринадцатый части второй статьи 90** изложить в следующей редакции:

«нарушении установленного порядка проведения открытых электронных конкурсов и электронных онлайн-аукционов по предоставлению (реализации) земельных участков».

Статья 6. В части первой статьи 6 Закона Республики Узбекистан от 4 октября 2006 года № ЗРУ–58 «Об ипотеке» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2006 г., № 10, ст. 535; 2010 г., № 9, ст.ст. 337, 340; 2015 г., № 8, ст. 312; 2017 г., № 10, ст. 605; 2018 г., № 1, ст. 4, № 4, ст. 224; 2019 г., № 10, ст. 671; 2020 г., № 1, ст. 3; 2021 г., приложение к № 4; 2022 г., № 6, ст. 577) слова «объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц» заменить словами «а также земельные участки несельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности юридических и физических лиц».

Статья 7. В части второй статьи 22 Закона Республики Узбекистан от 2 октября 2007 года № ЗРУ–117 «Об автомобильных дорогах» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2007 г., № 10, ст. 472; 2014 г., № 12, ст. 343; 2018 г., № 7, ст. 431; 2021 г., приложение к № 4) слова «во временное пользование» заменить словами «в аренду».

Статья 8. Внести в Закон Республики Узбекистан от 23 октября 2013 года № ЗРУ–356 «О залоговом реестре» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2013 г., № 10, ст. 264; 2021 г., приложение к № 4) следующие дополнения и изменения:

1) в статье 3:

абзац второй после слова «имущество» дополнить словами «праве аренды земельного участка в случаях, предусмотренных законом и договором аренды»;

абзац третий после слова «имущества» дополнить словами «права аренды земельного участка»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«**должник** – юридическое или физическое лицо, обязанное совершить в пользу кредитора действие, связанное с передачей имущества или права аренды земельного участка, выполнением работ, оказанием услуг, уплатой денег или исполнением иных обязательств, нарушение которых влечет преимущественное право кредитора обращать взыскание на имущество или право аренды земельного участка должника, предоставленное им в качестве обеспечения исполнения обязательств»;

абзац пятый после слова «имуществом» дополнить словами «право аренды земельного участка»;

2) в статье 8:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«правах кредиторов на имущество или право аренды земельного участка должников, предоставленное ими в качестве обеспечения исполнения обязательств (залог), а также правах, возникающих из иных предусмотренных законом оснований, в том числе удержания, лизинга, продажи товара с сохранением за продавцом (кредитором) права собственности на товар до его оплаты, передачи права собственности на имущество, право аренды земельного участка при условии наступления определенного события в будущем, купли-продажи товаров с отсрочкой или рассрочкой платежа»;

абзац третий после слова «имущество» дополнить словами «право аренды земельного участка»;

3) в статье 9:

абзац третий части второй изложить в следующей редакции:

«описание имущества, права аренды земельного участка должника и прав кредитора на это имущество или право аренды земельного участка»;

часть четвертую после слова «имущество» дополнить словами «также право аренды земельного участка»;

4) в статье 10:

второе предложение части первой изложить в следующей редакции:

«Согласие должника оформляется в виде электронного документа или на бумажном носителе с указанием идентификационных данных должника, а также имущества или права аренды земельного участка, на которое кредитор имеет право»;

часть вторую после слова «имущество» дополнить словами «права аренды земельного участка»;

5) **часть первую статьи 12** после слова «имущество» дополнить словами «право аренды земельного участка».

Статья 9. Внести в Закон Республики Узбекистан от 25 декабря 2019 года № ЗРУ–598 «**Об инвестициях и инвестиционной деятельности**» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2019 г., № 12, ст. 892; 2021 г., приложение к № 4; 2022 г., № 6, ст. 570; № 12, ст. 1190) следующие изменения:

1) из **абзаца пятого части первой статьи 6** слова «а также на объекты торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены» исключить;

2) из **части первой статьи 55** слова «права на объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения с земельными участками, на которых они размещены» исключить.

Статья 10. Внести в **статью 81 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан**, утвержденного законом Республики Узбекистан от 22 февраля 2021 года № ЗРУ–676 (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., № 2, ст. 145; 2022 г., № 6, ст. 570; № 11, ст. 1061), следующие дополнение и изменение:

дополнить **частью первой** следующего содержания:

«При осуществлении градостроительной деятельности сервитуты устанавливаются в случаях, когда невозможно обеспечить интересы собственников зданий и сооружений без ограничения права пользования земельным участком другого лица в целях:

строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений;

строительства, реконструкции, ремонта и ввода в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры;

проведения работ, направленных на предотвращение наводнений и других стихийных бедствий в регионах;

пересечения чужого земельного участка;

других потребностей владельцев зданий и сооружений»;

часть первую, вторую и третью считать соответственно **частями второй, третьей и четвертой**.

Статья 11. Внести в Закон Республики Узбекистан от 15 ноября 2021 года № ЗРУ–728 «**О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения**» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., № 11, ст. 1060; 2022 г., № 6, ст. 577) следующие изменения и дополнение:

1) в **абзаце втором части первой статьи 10** слова «предпринимательской и градостроительной деятельности» заменить

словами «предпринимательской, градостроительной и иной не запрещенной законодательством деятельности»;

2) в части первой статьи 12:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«на которых расположены месторождения полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых, запасы которых не учтены государственным балансом запасов полезных ископаемых»;

из **абзаца третьего** слова «защитных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры» исключить;

дополнить **абзацами четвертым и пятым** следующего содержания:

«на которых расположены объекты государственной собственности, не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством;

расположенные в зонах, на использование территорий которых установлены законодательством ограничения для осуществления градостроительной деятельности»;

абзацы четвертый – седьмой считать соответственно **абзацами шестым – девятым**;

3) часть вторую статьи 13 изложить в следующей редакции:

«Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, предприятия с иностранными инвестициями, а также государственные органы, учреждения, предприятия и органы самоуправления граждан не являются субъектами приватизации»;

4) в абзаце втором части первой статьи 21 слова «для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности» заменить словами «для осуществления предпринимательской, градостроительной и иной, не запрещенной законодательством деятельности»;

5) часть вторую статьи 26 изложить в следующей редакции:

«Земельные участки, на которых расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, приватизируются через электронный онлайн-аукцион вместе с данными объектами недвижимости»;

6) в абзаце втором статьи 27 слова «предпринимательской и градостроительной деятельности» заменить словами «предпринимательской, градостроительной и иной не запрещенной законодательством деятельности»;

7) в части третьей статьи 28 слова «исходя из стоимости данного объекта в качестве единого имущественного комплекса» заменить словами «с учетом рыночной стоимости данных объектов недвижимости»;

8) абзац второй статьи 32 изложить в следующей редакции:

«соблюдать при использовании земельного участка требования законодательства о градостроительстве, нормативных документов в области технического регулирования»;

9) статью 34 изложить в следующей редакции:

«Статья 34. Прекращение права собственности на земельный участок, являющийся частной собственностью юридических и физических лиц

Право собственности на земельный участок, являющийся частной собственностью юридических и физических лиц, прекращается в случаях:

перехода к другому лицу права собственности на земельный участок, а также зданий, сооружений или другого недвижимого имущества вместе с земельным участком, на которых они размещены, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством;

при выкупе земельных участков, а также здания, сооружения или другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, для общественных нужд;

конфискации земельного участка, а также зданий, сооружений или другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, в случаях, установленных законом;

реквизиции земельного участка, здания, сооружения или другого недвижимого имущества вместе с земельными участками, на которых они размещены, в случаях, установленных законодательством;

при обращении взыскания по исполнительным документам на земельный участок»;

10) части четвертую и пятую статьи 37 изложить в следующей редакции:

«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.

В случае невозможности возврата временно занимаемого земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка и других убытков, причиненных в связи с невозможностью возврата земельного участка».

Статья 12. Министерству юстиции Республики Узбекистан и другим заинтересованным организациям обеспечить исполнение, доведение до исполнителей и разъяснение среди населения сути и значения настоящего Закона.

Статья 13. Кабинету Министров Республики Узбекистан:
привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;
обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Статья 14. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент
Республики Узбекистан**



Ш. Мирзиёев

город Ташкент,
23 октября 2023 года
№ ЗРУ–871