



## **О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения**

Принят Законодательной палатой 26 апреля 2019 года  
Одобен Сенатом 3 мая 2019 года

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Цель настоящего Закона**

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в области приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения (далее – земельный участок).

#### **Статья 2. Законодательство о приватизации земельных участков**

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

#### **Статья 3. Основные понятия**

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия:

**земельный участок** – земельный участок, не предоставленный для нужд сельского хозяйства или не предназначенный для этих целей;

**приватизация земельного участка** – отчуждение земельного участка, находящегося в публичной собственности, в собственность физических лиц – граждан Республики Узбекистан и (или) юридических лиц – резидентов Республики Узбекистан;

**свободный земельный участок** – земельный участок, на котором не расположены здания и сооружения, не обремененный какими-либо обязательствами или запретами и находящийся в публичной собственности;

**электронный онлайн-аукцион** – способ проведения электронных торгов в форме аукциона, при котором земельные участки реализуются на специализированной электронной торговой площадке во Всемирной

информационной сети Интернет на основе равного доступа к ним потенциальных покупателей.

#### **Статья 4. Основные принципы приватизации земельных участков**

Основными принципами приватизации земельных участков являются:

- законность;
- добровольность;
- возмездность;
- единство 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 должна осуществляться на добровольной основе.

Юридические и физические лица реализуют свои права на приватизацию земельных участков своей волей и исходя из своих интересов.

Принуждение к приватизации земельных участков запрещается.

#### **Статья 7. Принцип возмездности**

Приватизация земельных участков осуществляется на платной основе.

#### **Статья 8. Принцип единства приватизируемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости**

Право на приватизацию земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости юридических и физических лиц, принадлежит исключительно собственникам данных объектов.

Приватизация земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, осуществляется вместе с приватизацией объектов недвижимости, расположенных на данных земельных участках.

### **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 земельных участков являются:

земельные участки, на которых расположены принадлежащие юридическим лицам на праве собственности или приватизируемые ими здания и сооружения, объекты производственной инфраструктуры, а также прилегающие к ним земельные участки в размерах, необходимых для осуществления производственной деятельности;

земельные участки, предоставленные гражданам Республики Узбекистан для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома;

свободные земельные участки;

земельные участки, предоставленные Фонду развития урбанизации при Министерстве экономики и промышленности Республики Узбекистан (далее – Фонд развития урбанизации).

### **Статья 11. Земельные участки, не подлежащие приватизации**

Приватизации не подлежат земельные участки:

расположенные на территориях, не имеющих утвержденных и опубликованных схем планировки;

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

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

зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению;



предоставленные участникам свободных экономических и малых промышленных зон.

### **Статья 12. Субъекты приватизации земельных участков**

Субъектами приватизации земельных участков являются физические лица – граждане Республики Узбекистан и юридические лица – резиденты Республики Узбекистан.

Иностранные граждане и юридические лица – нерезиденты Республики Узбекистан, а также лица без гражданства не являются субъектами приватизации земельных участков.

### **Статья 13. Формы приватизации земельных участков**

Приватизация земельных участков производится в следующих формах:

выкуп юридическими и физическими лицами земельных участков, находящихся на правах постоянного пользования (владения) либо пожизненного наследуемого владения;

продажа земельных участков через электронный онлайн-аукцион.

### **Статья 14. Направление средств, поступающих от приватизации земельных участков**

Средства, поступающие от приватизации земельных участков, направляются в Фонд развития урбанизации.

## **Глава 2. Государственное управление в области приватизации земельных участков**

### **Статья 15. 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 свободных земельных участков;

определяет размеры платы за приватизируемые земельные участки, а также порядок ее оплаты;



утверждает Административный регламент оказания государственных услуг по приватизации земельных участков;  
устанавливает порядок определения рыночной стоимости земельных участков.

#### **Статья 16. Полномочия органов государственной власти на местах в области приватизации земельных участков**

Органы государственной власти на местах:  
принимают решение о приватизации земельных участков;  
определяют свободные земельные участки в целях дальнейшей приватизации через электронный онлайн-аукцион;  
определяют земельные участки, предоставляемые Фонду развития урбанизации.

#### **Статья 17. Полномочия Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру в области приватизации земельных участков**

Государственный комитет Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру:  
осуществляет инвентаризацию земельных участков;  
составляет карты земельных участков;  
определяет площадь и границы приватизируемых земельных участков;  
подготавливает материалы по свободным земельным участкам, подлежащим приватизации;  
осуществляет государственную регистрацию прав на земельные участки.

#### **Статья 18. Полномочия Агентства по управлению государственными активами Республики Узбекистан в области приватизации земельных участков**

Агентство по управлению государственными активами Республики Узбекистан обеспечивает:  
через организатора торгов открытый и прозрачный механизм приватизации земельных участков;  
функционирование специализированной электронной торговой площадки во Всемирной информационной сети Интернет и организует проведение электронных онлайн-аукционов.

## **Статья 19. Полномочия Фонда развития урбанизации в области приватизации земельных участков**

Фонд развития урбанизации:

аккумулирует средства, поступающие от приватизации земельных участков, с последующим целевым использованием их на развитие процессов урбанизации;

осуществляет через электронный онлайн-аукцион реализацию предоставленных ему земельных участков после завершения работ по инфраструктурному развитию.

## **Статья 20. Взаимодействие государственных органов**

Государственные органы осуществляют взаимодействие путем обмена информацией баз данных в части, касающейся вопросов приватизации земельных участков.

## **Глава 3. Приватизация земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости**

### **Статья 21. Заявление о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости**

Заявление о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (далее – заявление), подается:

юридическим лицом – резидентом Республики Узбекистан в отношении земельных участков, на которых расположены принадлежащие ему на праве собственности или приватизируемые им здания и сооружения, объекты производственной инфраструктуры, а также прилегающих к ним земельных участков в размерах, необходимых для осуществления производственной деятельности;

физическим лицом – гражданином Республики Узбекистан в отношении земельных участков, предоставленных ему для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома.

При переходе к физическому лицу права пожизненного наследуемого владения земельным участком переходит и право на приватизацию данного земельного участка.

Если объект недвижимости, расположенный на приватизируемом земельном участке, находится в долевой или совместной собственности либо является многоквартирным жилым домом, заявление подается по соглашению всех участников (собственников), заключаемому в соответствии с гражданским законодательством, при не достижении такого согласия – в порядке, устанавливаемом судом.



## **Статья 22. Определение площади и границ приватизируемого земельного участка**

Приватизация земельных участков, на которых расположены принадлежащие юридическим и физическим лицам объекты недвижимости, осуществляется в пределах площади и границ земельных участков, указанных в документе, удостоверяющем право собственности или вещное право на них. Внесение изменений в площадь и границы данных земельных участков при их приватизации не допускается.

Приватизация земельных участков, прилегающих к зданиям и сооружениям, объектам производственной инфраструктуры, необходимых для осуществления производственной деятельности, осуществляется в порядке, предусмотренном частью первой настоящей статьи. Площадь и границы данных земельных участков при их приватизации могут быть оспорены в судебном порядке.

## **Статья 23. Порядок подачи и рассмотрения заявления**

Заявление подается через центры государственных услуг или Единый портал интерактивных государственных услуг Республики Узбекистан на имя хокима района (города) по месту расположения земельного участка.

Заявление является основанием для рассмотрения вопроса приватизации земельных участков Комиссией по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков.

Комиссия по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления рассматривает его и составляет свое положительное или отрицательное заключение в соответствии с Административным регламентом оказания государственных услуг по приватизации земельных участков.

Заключение Комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков является основанием для принятия соответствующего решения хокима района (города) о приватизации земельных участков или об отказе в их приватизации.

## **Статья 24. 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 утвержденных генеральных планов населенных пунктов, а также актов уполномоченных государственных органов об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд, строительстве инфраструктурных объектов, принятых до подачи заявления и непосредственно препятствующих приватизации земельных участков;

обнаружение в заявлении недостоверных, противоречивых или искаженных сведений;

неосуществление или неполное осуществление оплаты за приватизируемый земельный участок в срок, установленный настоящим Законом.

Отказ в приватизации земельных участков по иным основаниям не допускается.

### **Статья 25. Плата за приватизируемый земельный участок**

Плата за приватизируемый земельный участок осуществляется физическим и юридическим лицом в течение десяти рабочих дней после получения письменного или электронного уведомления о положительном заключении Комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков.

Размер платы за приватизируемый земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан в кратных размерах ставки земельного налога с юридических лиц и физических лиц, установленной для соответствующих земель на день приватизации.

При определении размера платы за приватизируемый земельный участок Кабинет Министров Республики Узбекистан вправе устанавливать дифференцированные коэффициенты в отношении отдельных категорий земельных участков, юридических и физических лиц, в том числе освобожденных от уплаты земельного налога.

### **Статья 26. Решение о приватизации земельных участков или об отказе в их приватизации**

Решение о приватизации земельных участков принимается в течение трех рабочих дней после проведения оплаты за приватизируемый земельный участок.

Решение о приватизации земельных участков не подлежит пересмотру во внесудебном порядке.

Решение об отказе в приватизации земельных участков принимается в день составления отрицательного заключения Комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков и может быть обжаловано в административный суд.

#### **Глава 4. Приватизация свободных земельных участков, а также земельных участков, предоставленных Фонду развития урбанизации**

##### **Статья 27. Приватизация свободных земельных участков**

Свободные земельные участки определяются органами государственной власти на местах в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и территорий.

Свободные земельные участки продаются в собственность юридических и физических лиц через электронный онлайн-аукцион по согласованию с Агентством урбанизации при Министерстве экономики и промышленности Республики Узбекистан.

Свободные земельные участки могут быть проданы через электронный онлайн-аукцион с инвестиционными обязательствами.

##### **Статья 28. Заявка на участие в электронном онлайн-аукционе по приватизации свободных земельных участков**

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

юридическим лицом – резидентом Республики Узбекистан – для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности;

физическим лицом – гражданином Республики Узбекистан – для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, а также для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности.

##### **Статья 29. Плата за приватизируемый свободный земельный участок**

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

Стартовая цена земельных участков, выставляемых на электронный онлайн-аукцион, устанавливается равной их рыночной стоимости на момент выставления их на электронный онлайн-аукцион.

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



Плата за услуги по организации электронного онлайн-аукциона взимается согласно договору, заключаемому между организатором торгов и инициатором электронного онлайн-аукциона.

### **Статья 30. Порядок приватизации земельных участков, предоставленных Фонду развития урбанизации**

Земельные участки, предоставленные Фонду развития урбанизации, реализуются через электронный онлайн-аукцион в порядке и на условиях, предусмотренных в настоящей главе для свободных земельных участков.

## **Глава 5. Правовой статус приватизированных земельных участков**

### **Статья 31. 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 соответствующей записи в Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними в электронном виде.

Право частной собственности на приватизированные земельные участки неприкосновенно и защищается государством в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О защите частной собственности и гарантиях прав собственников».

### **Статья 32. 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 33. 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;  
выполнять инвестиционные обязательства, возложенные при приобретении земельного участка.

### **Статья 34. Особые случаи возникновения права собственности на земельные участки**

Иностранные граждане и юридические лица – нерезиденты Республики Узбекистан, а также лица без гражданства не имеют право на приобретение приватизированных земельных участков, если иное не предусмотрено в Земельном кодексе и международных договорах Республики Узбекистан.

Акты, сделки и иные действия, совершенные в целях перехода права собственности на земельные участки иностранным юридическим и физическим лицам, лицам без гражданства, не имеющим право на приобретение приватизированных земельных участков, являются недействительными.

В случае перехода права собственности на земельные участки иностранным юридическим и физическим лицам, лицам без гражданства, не имеющим права на приобретение приватизированных земельных участков, вследствие банкротства юридических и физических лиц, принятия наследства, реорганизации или ликвидации юридического лица и при иных обстоятельствах, приобретенные земельные участки подлежат отчуждению в течение шести месяцев с момента наступления такого случая.

### **Статья 35. Изъятие приватизированного земельного участка у собственника**

Изъятие приватизированного земельного участка у собственника допускается только при обращении взыскания на этот земельный участок по обязательствам собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами, а также в порядке национализации, реквизиции и конфискации.

### **Статья 36. Определение стоимости изымаемого приватизированного земельного участка, на который обращено взыскание**

Стоимость изымаемого приватизированного земельного участка при обращении взыскания на этот земельный участок по обязательствам собственника определяется в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об исполнении судебных актов и актов иных органов».

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

### **Статья 37. Национализация приватизированного земельного участка**

Национализация представляет собой возмездный переход права собственности на национализируемый земельный участок, принадлежащий юридическим и физическим лицам на праве собственности, к государству.

Национализация приватизированного земельного участка:

осуществляется исключительно для государственных и общественных нужд и при получении согласия собственника земельного участка;

оформляется договором купли-продажи земельного участка, заключаемым на равных условиях между собственником земельного участка и государственным органом, уполномоченным Кабинетом Министров Республики Узбекистан;

осуществляется при условии предварительного возмещения государством договорной стоимости приватизированного земельного участка и других убытков.

Национализация 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 свободных 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 аэронавигации 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.

Национализация приватизированного земельного участка в коммерческих целях не допускается.

Инициирование государственным органом заключения договора купли-продажи земельного участка осуществляется после проведения открытого обсуждения с заинтересованными лицами, земельные участки которых планируется национализировать, а также оценки выгод и издержек.

Возмещение договорной стоимости национализируемого земельного участка и других убытков производится в полном объеме до момента перехода права собственности на национализируемое имущество к государству или по желанию собственника земельного участка предоставляется в собственность другой равноценный земельный участок.

Выплата возмещения договорной стоимости национализируемого земельного участка производится единовременно. Не допускается осуществление национализации, предусматривающей рассрочку выплаты возмещения.

Разногласия между государственным органом и собственником приватизированного земельного участка по заключению договора купли-продажи земельного участка могут быть оспорены в судебном порядке.

Фактическая передача национализированного земельного участка может осуществляться только после получения собственником и иными лицами, права которых в отношении национализируемого земельного участка прекращаются или ограничиваются при национализации, равноценного возмещения.

В случае последующей денационализации земельного участка, бывшие собственники имеют преимущественное право на его приватизацию.

### **Статья 38. 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, общества и государства от возникающих в связи с чрезвычайными обстоятельствами угроз.



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

В случае невозможности возврата реквизированного 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 реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением прав собственника земельного участка, могут быть оспорены им в судебном порядке.

### **Статья 39. 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 40. Разрешение споров**

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

### **Статья 41. Ответственность за нарушение законодательства о приватизации земельных участков**

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

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

Министерству экономики и промышленности 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 соответствии 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 с 1 марта 2020 года.

**Президент  
Республики Узбекистан**



**Ш. Мирзиёев**

город Ташкент,  
13 августа 2019 года  
№ ЗРУ-552