



О‘ЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASINING QONUNI

О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в связи с совершенствованием порядка предоставления в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения

Принят Законодательной палатой 16 июля 2024 года
Одобен Сенатом 20 сентября 2024 года

В последние годы в стране проводятся реформы, направленные на обеспечение равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защиты прав на землю и превращение их в рыночный актив.

Вместе с тем возникает необходимость установления правовых основ передачи арендатором своих прав и обязанностей (перенаем) по арендуемым земельным участкам сельскохозяйственного назначения другому лицу и дальнейшего совершенствования условий предоставления земельных участков.

Настоящим Законом вносятся изменения и дополнения в Земельный кодекс Республики Узбекистан и другие законы Республики Узбекистан, предусматривающие возможность передачи арендатором своих прав и обязанностей (перенаем) по арендуемым земельным участкам сельскохозяйственного назначения другому лицу без изменения цели использования земельного участка, а также внедрения электронных онлайн-аукционов вместо открытого электронного конкурса при предоставлении в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, предусматривается оплата средств арендатором в Государственный бюджет Республики Узбекистан при предоставлении земельных участков напрямую в аренду физическим и юридическим лицам, осуществляющим крупный инвестиционный проект, определяемый путем отбора наилучшего предложения.

Данный Закон послужит обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, а также дальнейшему совершенствованию условий предоставления земельных участков в аренду.

Статья 1. Внести в **Земельный кодекс Республики Узбекистан**, утвержденный Законом Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 года № 598–I (Ведомости 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; 2023 г., № 10, ст. 795, № 11, ст. 919), следующие изменения и дополнения:

1) из **пункта 3 части второй статьи 23** слова «открытого электронного конкурса и» исключить;

2) в **статье 24:**

в **части второй:**

в **пункте 1** слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона»;

в **пункте 2:**

абзац третий исключить;

абзац четвертый считать **абзацем третьим;**

дополнить **частью третьей** следующего содержания:

«При предоставлении земельных участков в аренду физическим и юридическим лицам, реализующим крупный инвестиционный проект, определяемый путем отбора наилучшего предложения, стоимостью в эквиваленте не менее 10 миллионов долларов США, средства в размере, определенном в коэффициентах в соотношении с рыночной стоимостью права аренды этих земельных участков, определяемой оценочной организацией, вносятся арендатором в Государственный бюджет Республики Узбекистан. Порядок отбора наилучшего предложения для реализации крупного инвестиционного проекта определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан»;

части третью – семнадцатую считать соответственно **частями четвертой – восемнадцатой;**

дополнить **частью пятой** следующего содержания:

«В отношении физических и юридических лиц, реализующих крупный инвестиционный проект, определяемый путем отбора наилучшего предложения, стоимостью в эквиваленте не менее 10 миллионов долларов США, применяются правила, предусмотренные частью третьей настоящей статьи»;

части пятую – восемнадцатую считать соответственно **частями шестой – девятнадцатой;**

второе предложение части шестой изложить в следующей редакции:

«Данные лица (за исключением международных объединений и организаций) должны оплатить в Государственный бюджет Республики

Узбекистан средства в размере, определенном в коэффициентах в соотношении с рыночной стоимостью права аренды земельного участка, определяемой оценочной организацией»;

дополнить **частями седьмой и восьмой** следующего содержания:

«При определении соответствующего коэффициента в соотношении с рыночной стоимостью права аренды земельного участка учитываются бонитировка почвы, административно-территориальное устройство и наличие объектов инфраструктуры земельного участка.

Сумма средств в размере, определенном в коэффициентах в соотношении с рыночной стоимостью права аренды земельного участка, должна быть указана в постановлении Кабинета Министров Республики Узбекистан о предоставлении земельного участка»;

части седьмую – девятнадцатую считать соответственно **частями девятой – двадцать первой**;

в **части девятой** слова «частями второй, третьей и четвертой» заменить словами «частями второй, четвертой и шестой»;

в **части двенадцатой** слова «частью девятой» заменить словами «частями тринадцатой и четырнадцатой»;

дополнить **частью четырнадцатой** следующего содержания:

«Права и обязанности в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, предоставленного в аренду, могут быть переданы арендатором другому лицу (перенаем) в порядке, установленном статьей 24⁵ настоящего Кодекса»;

части четырнадцатую – двадцать первую считать соответственно **частями пятнадцатой – двадцать второй**;

3) дополнить **статьей 24⁵** следующего содержания:

**«Статья 24⁵. Передача прав и обязанностей в отношении
земельного участка сельскохозяйственного
назначения другому лицу (перенаем)**

Арендатор земельного участка сельскохозяйственного назначения может передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу (перенаем) без изменения основного целевого назначения земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частью шестой статьи 24 настоящего Кодекса.

При этом:

арендатор обязан сам пользоваться земельным участком не менее трех лет, данный срок исчисляется с момента государственной регистрации права аренды земельного участка;

передача прав и обязанностей другому лицу (перенаем) по земельным участкам, предоставленным напрямую в аренду юридическим лицам по решению государственных органов без проведения электронного онлайн-аукциона, открытого электронного конкурса

или конкурса, допускается по истечении пяти лет с момента государственной регистрации права аренды земельного участка;

арендатор обязан единовременно оплатить дополнительные платежи, которые соразмерно распределяются в соответствии со сроком аренды по результатам открытого электронного конкурса, или платежи, которые предусмотрены к оплате в рассрочку по результатам электронного онлайн-аукциона.

Передача прав и обязанностей в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения другому лицу (перенаем) подлежит государственной регистрации в установленном порядке. После государственной регистрации права аренды, возникшего в результате перенайма, информация об изменении арендатора земельного участка (с приложением документа, являющегося основанием для государственной регистрации права) направляется регистрирующим органом в электронном виде в соответствующий районный (городской) хокимият.

Порядок передачи арендатором своих прав и обязанностей в отношении арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения другому лицу (перенаем) определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан»;

4) в **абзаце втором части первой статьи 29** слова «в случаях, предусмотренных частью девятой статьи 24» заменить словами «в случаях, предусмотренных частью тринадцатой статьи 24 и статьей 24⁵»;

5) **часть шестую статьи 30⁵** дополнить предложением следующего содержания:

«При этом, для проведения строительно-монтажных работ в целях публичного сервитута необходимо пройти разрешительные процедуры в сфере строительства, установленные законодательством»;

б) в **статье 36:**

в **части первой:**

из **пункта 7** слова «выражающегося для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного в течение трех лет (по кадастровой оценке)» исключить;

пункт 12 исключить;

часть вторую исключить;

части третью – восьмую считать соответственно **частями второй – седьмой;**

часть третью изложить в следующей редакции:

«Прекращение права владения или права постоянного либо временного пользования земельным участком в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 и 5 части первой настоящей статьи, производится соответственно решениями хокимов областей, города Ташкента или решением Кабинета Министров Республики Узбекистан по представлению органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, на основании подтверждающих документов, обосновывающих прекращение прав. Прекращение права владения

или права постоянного либо временного пользования земельным участком в случаях, указанных в пунктах 6 – 11 части первой настоящей статьи, производится судом в порядке, установленном в статье 38 настоящего Кодекса. При несогласии с решениями Кабинета Министров Республики Узбекистан и указанных должностных лиц о прекращении права владения, права постоянного или временного пользования земельными участками физические и юридические лица могут обжаловать их в суд»;

в **части пятой** слова «предусмотренных пунктами 1, 2, 6 – 10, 12, 13 части первой настоящей статьи» заменить словами «предусмотренных пунктами 1, 2, 6 – 10, 13 части первой настоящей статьи»;

7) **часть первую статьи 39** дополнить **пунктом 10** следующего содержания:

«10) передавать в установленном порядке свои права и обязанности в отношении земельного участка, предусмотренные договором аренды, другому лицу (перенаем)»;

8) в **части шестой статьи 49** слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона»;

9) в **части второй статьи 53** слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона»;

10) в **статье 87**:

в **части третьей**:

абзац второй исключить;

абзацы третий – седьмой считать соответственно **абзацами вторым – шестым**;

часть четвертую изложить в следующей редакции:

«Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства за орошаемые земли сельскохозяйственного назначения во всех случаях возмещаются всеми лицами, за исключением случаев изъятия земельных участков для общественных нужд»;

11) в **статье 90**:

в **части первой** слова «а также права аренды земельного участка» заменить словами «права аренды земельного участка, а также передача прав и обязанностей в отношении земельного участка, предоставленного в аренду другому лицу (перенаем) в установленном порядке»;

из **абзаца тринадцатого части второй** слова «открытых электронных конкурсов и» исключить.

Статья 2. Внести в Закон Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 года № 602–I «О фермерском хозяйстве» (в редакции Закона Республики Узбекистан от 26 августа 2004 года № 662–II) (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2004 г., № 9, ст. 162; Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2006 г., № 3, ст. 119; 2007 г., № 12, ст. 608; 2008 г., № 12, ст. 640; 2009 г., № 12, ст. 472; 2011 г., № 9, ст. 248; 2012 г., № 9/1, ст. 238; 2013 г., № 10, ст. 263; 2015 г., № 8, ст. 312; 2016 г., № 12, ст.ст. 383, 385; 2018 г., № 4, ст. 224, № 12, ст. 781; 2019 г.,

№ 4, ст. 199, № 12, ст. 886; 2020 г., № 1, ст. 2, № 9, ст. 540, № 11, ст. 652; 2021 г., приложение к № 4; 2022 г., № 6, ст. 570) следующие изменения и дополнение:

1) **второе предложение части второй статьи 4** исключить;

2) в **статье 11:**

в **части первой** слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона»;

в **части третьей** слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона»;

3) в **части первой статьи 16:**

абзац пятый заменить **абзацами пятым и шестым** следующего содержания:

«самостоятельно осуществлять размещение сельскохозяйственных культур с учетом специализации и на основе заключенных договоров контрактации;

самостоятельно выбирать предприятия по переработке продукции и потребителей собственной продукции (работ, услуг)»;

абзацы шестой – девятнадцатый считать соответственно **абзацами седьмым – двадцатым**;

дополнить **абзацем двадцатым** следующего содержания:

«передавать права и обязанности в отношении земельного участка, принадлежащего на праве аренды, с сохранением основного целевого назначения земельного участка другому лицу (перенаем), на срок действия договора аренды»;

абзац двадцатый считать **абзацем двадцать первым**.

Статья 3. В **части второй статьи 13** Закона Республики Узбекистан от 20 мая 2019 года № ЗРУ–538 «**О пастбищах**» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2019 г., № 5, ст. 263; 2020 г., № 9, ст. 540; 2021 г., приложение к № 4, № 8, ст. 800; 2022 г., № 6, ст. 577) слова «открытого электронного конкурса» заменить словами «электронного онлайн-аукциона».

Статья 4. **Часть первую статьи 22** Закона Республики Узбекистан от 1 апреля 2021 года № ЗРУ–680 «**О дехканском хозяйстве**» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2021 г., № 4, ст. 286; 2022 г., № 11, ст. 1061; 2023 г., № 11, ст. 919) дополнить **абзацем седьмым** следующего содержания:

«передавать в установленном порядке права и обязанности в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, предоставленного в аренду дехканскому хозяйству, другому лицу (перенаем) с сохранением основного целевого назначения земельного участка».

Статья 5. Из абзаца третьего части первой статьи 23 Закона Республики Узбекистан от 29 июня 2022 года № ЗРУ–781 «О процедурах изъятия земельных участков для общественных нужд с компенсацией» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2022 г., № 6, ст. 576) слова «(за исключением права аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения)» исключить.

Статья 6. Внести в Закон Республики Узбекистан от 28 ноября 2022 года № ЗРУ–803 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2022 г., № 11, ст. 1064) следующие дополнения и изменение:

1) абзац шестой статьи 10 после слов «право аренды» дополнить словами «в том числе право аренды, возникающее в результате передачи другому лицу прав и обязанностей на арендуемый земельный участок (перенаем)»;

2) статью 31 дополнить частью пятой следующего содержания:

«Документы, предусмотренные в статье 33 настоящего Закона, являются основанием для государственной регистрации права аренды, возникающего в результате передачи прав и обязанностей в отношении земельного участка другому лицу (перенаем)»;

3) статью 33 изложить в следующей редакции:

«Статья 33. Документы, определяющие переход прав на приватизированный или принадлежащий на праве аренды земельный участок и его особенности

Документами, определяющими переход прав на приватизированный или принадлежащий на праве аренды земельный участок к другому лицу, являются:

нотариально удостоверенный договор купли-продажи приватизированного пустующего земельного участка или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды;

нотариально удостоверенный договор дарения приватизированного пустующего земельного участка или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды;

нотариально удостоверенный договор мены приватизированного пустующего земельного участка или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды;

нотариально удостоверенный договор ренты, предусматривающий передачу приватизированного пустующего земельного участка или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды другому лицу при условии уплаты рентной платы;

нотариально удостоверенное свидетельство о праве наследования приватизированного пустующего земельного участка или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды, и о праве собственности на соответствующую часть приватизированного пустующего земельного участка, находящегося в общей собственности супругов;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о передаче приватизированного земельного участка вместе с расположенными на нем зданием и сооружением или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды, в уставный фонд (уставный капитал) в качестве доли юридических лиц;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о возврате учредителю приватизированного земельного участка вместе с находящимися на нем зданием и сооружением или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды;

протокол об итогах торгов во исполнение судебных решений и решений иных органов по реализации пустующих земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц (приватизированных), или права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды;

решение суда или решение государственного исполнителя либо акт о передаче приватизированного пустующего земельного участка и права на земельный участок, принадлежащий на праве аренды между взыскателем и должником, утвержденный государственным исполнителем».

Статья 7. Министерству юстиции Республики Узбекистан и другим заинтересованным организациям обеспечить исполнение, доведение до исполнителей и разъяснение среди населения сути и значения настоящего Закона.

Статья 8. Кабинету Министров Республики Узбекистан:

в течение одного месяца после вступления в силу настоящего Закона разработать и утвердить Порядок отбора наилучшего предложения для реализации крупного инвестиционного проекта, предусмотренный абзацем восьмым пункта 2 статьи 1 настоящего Закона;

в течение одного месяца после вступления в силу настоящего Закона разработать и утвердить Порядок передачи арендатором своих прав и обязанностей в отношении арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения другому лицу (перенаем), предусмотренный абзацем девятым пункта 3 статьи 1 настоящего Закона;

привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Статья 9. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент
Республики Узбекистан**



Ш. Мирзиёев

город Ташкент,
9 октября 2024 года
№ ЗРУ–973