A thick, bright green curved line that starts from the top left and curves downwards and to the right, framing the text.

**Дайджест правовой
информации
по приватизации земель
несельскохозяйственного
назначения**



Приватизация земель несельскохозяйственного назначения: **механизм**

Регулируется Законом «О приватизации земельных участков непроизводственного назначения» (вступает в силу с 1 марта 2020 года).

Новый механизм доступен гражданам Узбекистана, юридическим лицам – резидентам РУз, включая юридических лиц РУз с участием иностранных учредителей.

Иностранцы, лица без гражданства и компании-нерезиденты приватизировать земельные участки в Узбекистане **не могут**. Более того, они не имеют права покупать уже приватизированные земли, кроме случаев, указанных в Земельном кодексе (см. [ч. 3 ст. 18](#)) и международных договорах. Если же право собственности все же перейдет им вследствие банкротства юридических и физических лиц, получения наследства, реорганизации и ликвидации юридического лица и

при иных обстоятельствах, земельные участки подлежат отчуждению в течение 6 месяцев после наступления такого случая.

Объекты приватизации:

- 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).

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-куль-

турного 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.

Формы приватизации:

- выкуп юридическими и физическими лицами земельных участков, находящихся на правах постоянного пользования (владения) либо пожизненного наследуемого владения;
- продажа земельных участков через электронный онлайн-аукцион.

Приватизация земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости

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 подается:

- юридическим лицом – резидентом – 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 необходимых для производственной деятельности, размерах;

- гражданином Узбекистана – в отношении земельных участков, предоставленных ему для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома.

Если недвижимость находится в долевой или совместной собственности либо это многоквартирный жилой дом, заявление подается по соглашению всех участников (собственников). При недостижении такого согласия порядок устанавливает суд.

Заявление рассматривается Комиссией по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков в течение 10 рабочих дней, которая составляет положительное или отрицательное заключение. При положительном исходе заявитель должен внести плату, размер которой определит Кабинет Министров кратно к ставкам земельного налога. На оплату отводится 10 дней с момента получения уведомления о положительном заключении.

Приватизация земельных участков, на которых расположены принадлежащие юридическим и физическим лицам объекты недвижимости, осу-

ществляется 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.

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.



Приватизация земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости

Заявление рассматривается Комиссией по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков в течение 10 рабочих дней, которая составляет положительное или отрицательное заключение. При положительном исходе заявитель должен внести плату, размер которой определит Кабинет Министров кратно к ставкам земельного налога. На оплату отводится 10 дней с момента получения уведомления о положительном заключении.

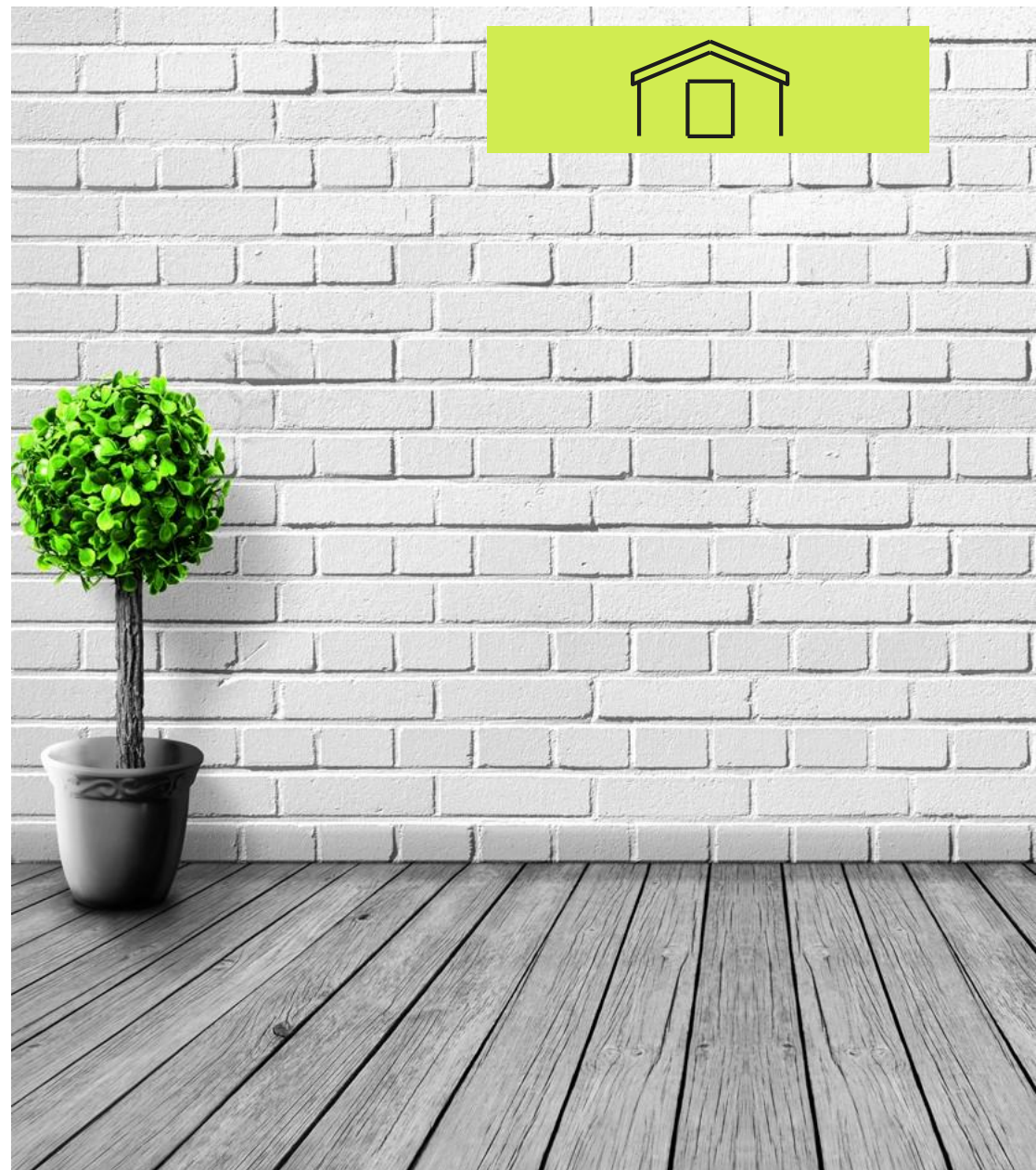
Приватизация земельных участков, на которых расположены принадлежащие юридическим и физическим лицам объекты недвижимости, осуществляется в пределах площади и границ земельных участков, указанных в документе, удостоверяющем право собствен-

ности или вещное право на них. Внесение изменений в площадь и границы данных земельных участков при их приватизации не допускается.

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.



Приватизация земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости

Основания отказа в приватизации земельных участков:

- отсутствие оснований для приватизации земельных участков, предусмотренных законодательством;
- 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 сроки, установленный законодательством.

Отказ в приватизации земельных участков по иным основаниям не допускается.

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 поло-

жительном 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.



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.

Электронный онлайн-аукцион

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.

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

Стартовая цена земельных участков, выставяемых 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.

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

Правовой статус приватизированных земельных участков

Приватизированные земельные участки являются частной собственностью и объектами гражданского оборота.



Приватизация свободных земельных участков

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.

Права собственников приватизированных земельных участков:

- 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.

Обязанности собственников приватизированных земельных участков:

- 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.

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.

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

Национализация приватизированного земельного участка:



Приватизация свободных земельных участков

- 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 функцио-

нирования 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 или 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.

Реквизиция

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.

Конфискация

Приватизированный земельный участок может быть изъят у собственника по решению суда (конфискация). Согласно ст. 289 УПК РУз, Если вещественным доказательством по делу признано имущество, которое не может находиться в частной собственности, то оно, в зависимости от правомерности или неправомерности приобретения его собственником, реквизируется либо конфискуется, то есть возмездно или безвозмездно судом передается соответствующему государственному органу или юридическому лицу, правомочному владеть, пользоваться и распоряжаться таким имуществом.

НАШИ УСЛУГИ

Аудит и профессиональные аудиторские услуги

- Аудит в соответствии с Национальными и Международными Стандартами аудита (обязательный и инициативный)
- Аудит финансовых отчетов, составленных в соответствии с IFRS и GAAP
- Аудит специальных вопросов, проведение экономических экспертиз
- Аудит инвестиций, грантов, кредитов, займов, субсидий и иных активов на предмет целевого использования
- Перевод национальной финансовой отчетности на IFRS

Налогообложение

- Корпоративное налогообложение
- Организация и ведение налогового учета
- Международное налоговое планирование
- Налогообложение физических лиц
- Совершенствование системы учета налогов и ее поддержка
- Помощь при подготовке пояснений и консультирование в ходе проверок налоговых органов

Бизнес-консалтинг

- Комплексное сопровождение инвестиционных проектов
- Подготовка аналитических обзоров законодательства и деловой практики
- Разработка оптимальных моделей инвестиций, с учетом возникающих налоговых и правовых аспектов
- Консалтинг по валютному, таможенному и внешнеэкономическому регулированию
- Консалтинг по анализу и оценке рисков
- Сопровождение сделок слияний и поглощений (M&A)
- Предынвестиционный анализ (due diligence)

НАШИ УСЛУГИ

Финансовый и экономический анализ

- Анализ процедур и методов функционирования бизнеса в целях оценки эффективности
- Калькуляция себестоимости, анализ структуры, методы снижения
- Выручка, структура, анализ динамики изменений
- Структура издержек, способы их снижения, анализа динамики изменений
- Комплексный финансовый анализ эффективности деятельности предприятия

Услуги по обучению

- Проведение исследований, тренингов, конференций, разработок в области, связанной с аудиторской деятельностью
- Проведение семинаров, разработка методического материала по бухгалтерскому учету, аудиту, анализу финансово-экономической деятельности и налогообложению
- Подготовка учебно-методических пособий и рекомендаций по финансовому учету и налогообложению

Юридические услуги

- Юридическая экспертиза и заключения: контракты, сделки, формы и способы ведения бизнеса
- Консультирование, юридический аутсорсинг (сопровождение):
 - Регистрация бизнеса всех форм
 - Корпоративное и коммерческое право
 - Государственно-частное партнерство (ГЧП), государственное и проектное финансирование
 - Трудовое и миграционное право
 - Банкротство и антикризисная защита бизнеса
 - Судебная практика и медиация

КОНТАКТЫ

ОЛЕГ ДАМИНОВ



**Председатель Правления
Baker Tilly Tashkent**

@ oleg.daminov@bakertillyuz.com

+998 78 150 15 12

+998 90 186 91 20

ЕКАТЕРИНА АДЕЕВА



**Руководитель Юридической
практики**

@ ekaterina.adeeva@bakertillyuz.com

+998 78 150 15 12

+998 90 953 39 25

СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ



**New Bridge Street, House 30-34, London,
EC4V 6BJ, United Kingdom**



+ 44 (0) 20 3882 20 00



+ 44 (0) 20 3725 98 90



info@bakertilly.global



www.bakertilly.global



**100000, Узбекистан, Ташкент,
площадь Хаида Олимджана, 10а**



+998 78 150 15 12



+998 71 237 50 39



info@bakertillyuz.com



www.bakertilly-ca.com