

ГЛАВА 4. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ. ПРАВА ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 16. Собственность на землю в Республике Узбекистан

Земля является государственной собственностью — общенациональным богатством, подлежит рациональному использованию, охраняется государством и не подлежит купле-продаже, обмену, дарению, залогу за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Узбекистан.

См. ст. 55 Конституции Республики Узбекистан, ст. 18, часть первую ст. 90 настоящего Кодекса, часть первую ст. 5 Закона Республики Узбекистан «Об охране природы», ст. 170, часть первую ст. 214 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, абзац первый пункта 3 Указа Президента Республики Узбекистан от 21 января 1994 года № УП-745 «О мерах по дальнейшему углублению экономических реформ, обеспечению защиты частной собственности и развитию предпринимательства», пункт 12 Указа Президента Республики Узбекистан от 5 января 1995 года № УП-1030 «Об инициировании и стимулировании частного предпринимательства», пункт 1 Указа Президента Республики Узбекистан от 14 ноября 1995 года № УП-1287 «О дополнительных мерах по улучшению условий деятельности дипломатических представительств и международных организаций в Республике Узбекистан».

Статья 17. Права юридических и физических лиц на земельные участки

Юридические лица могут иметь земельные участки на праве постоянного владения, постоянного пользования, срочного (временного) пользования, аренды и собственности в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

См. [ст. 18](#), [части первую — четвертую ст. 20](#), [части первую, вторую ст. 24](#) настоящего Кодекса.

Физические лица могут иметь земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, срочного (временного) пользования, аренды и собственности в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

См. [части первую, третью ст. 18](#), [части первую, вторую ст. 19](#), [абзацы первый, второй, пятый части третьей ст. 20](#), [абзацы первый, второй части второй ст. 24](#) настоящего Кодекса.

Статья 18. Возникновение права собственности юридических и физических лиц на земельные участки

Право собственности юридических и физических лиц на земельные участки возникает в порядке, установленном законодательством, при приватизации объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены.

См. [пункты 1 — 12](#) положения о порядке реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, и земельных участков в пожизненное наследуемое владение, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 11 апреля 1995 года № 126.

Право собственности на земельные участки дипломатических представительств и приравненных к ним

международных организаций, аккредитованных в Республике Узбекистан, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, зданий или частей зданий, используемых под помещения представительств, включая резиденцию главы представительства, вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также земельных участков для строительства зданий этих представительств.

См. [ст.ст. 479 — 487 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#).

Право собственности иностранных юридических и физических лиц на земельные участки — сотрудников дипломатического корпуса, представителей прессы, аккредитованных в Республике Узбекистан, сотрудников постоянных представительств фирм, компаний и международных организаций, лиц, работающих на постоянной основе на предприятиях с иностранными инвестициями, а также лиц, постоянно проживающих в республике и имеющих вид на жительство, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, жилых помещений вместе с земельными участками, на которых они размещены.

См. [ст.ст. 479 — 488 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#).

Статья 19. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками

Право на получение земельного участка в пожизненное наследуемое владение имеют граждане Республики Узбекистан:

для ведения дехканского хозяйства;

См. [ст. 55](#) настоящего Кодекса, [ст. 7, 8](#) Закона Республики Узбекистан «О дехканском хозяйстве».

для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома;

См. [ст. 27](#) настоящего Кодекса, [абзацы первый, второй](#) [ст. 22](#) Жилищного кодекса Республики Узбекистан.

для коллективного садоводства и виноградарства.

См. [ст. 56](#) настоящего Кодекса, [пункт 3](#) Положения о садово-виноградарских товариществах, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 1 марта 2011 года № 51.

Право пожизненного наследуемого владения земельными участками может предоставляться и в других случаях, предусмотренных законодательством.

См. [Положение](#) об экспериментальном предоставлении в Республике Каракалпакстан неиспользуемых земель и земель низкорентабельных и убыточных сельскохозяйственных предприятий гражданам в пожизненное наследуемое владение, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 29 ноября 1994 года № 575.

Право пожизненного наследуемого владения земельными участками граждан удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок.

(часть третья статьи 19 в редакции [Закона](#) Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487 — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Форма свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, порядок его регистрации и выдачи определяются законодательством.

(часть четвертая статьи 19 в редакции [Закона](#) Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487 — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Статья 20. Право постоянного и срочного (временного) владения и пользования земельными участками

Земельные участки могут предоставляться юридическим и физическим лицам в постоянное и срочное (временное) владение и пользование.

См. [ст. 23](#) настоящего Кодекса, [Положение о порядке предоставления земельных участков посредством электронного аукциона в постоянное пользование для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности](#), утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 июня 2018 года № 493 О мерах по внедрению современных и прозрачных механизмов предоставления земельных участков в постоянное пользование для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности.

В постоянное владение земельные участки предоставляются предприятиям, учреждениям и организациям для ведения сельского и лесного хозяйства, а в случаях, предусмотренных законодательством, — и для других целей.

См. [часть вторую ст. 8 Закона Республики Узбекистан «О лесе» \(Новая редакция\)](#).

В постоянное или срочное (временное) пользование земельные участки предоставляются:

гражданам Республики Узбекистан;

промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям;

предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям;

иностранным юридическим и физическим лицам.

В случаях, предусмотренных законодательством, земельные участки предоставляются в пользование и иным организациям и лицам.

Права постоянного владения и постоянного пользования земельным участком подлежат государственной регистрации с выдачей свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок.

(часть пятая статьи 20 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Порядок государственной регистрации права на земельный участок и выдачи свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок устанавливается законодательством.

(часть шестая статьи 20 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

(часть седьмая статьи 20 исключен [Законом Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Срочное пользование земельными участками может быть краткосрочным — до трех лет и долгосрочным — от трех до десяти лет. В случае производственной необходимости эти сроки могут быть продлены на период, не превышающий соответственно сроков краткосрочного или долгосрочного временного пользования. Продление сроков временного пользования земельными участками производится органами, предоставившими эти участки.

Земельные участки для отгонного животноводства могут предоставляться сельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям на срок до двадцати пяти лет.

Статья 21. Земельные участки совместного владения или пользования

При невозможности разделения земельного участка на основании части пятой статьи 10 настоящего Кодекса он признается земельным участком совместного владения или пользования несколькими юридическими и физическими лицами, что отражается в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

(часть первая статьи 21 в редакции Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487 — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

См. пункт 10, абзац первый пункта 11, пункты 12, 13 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса».

Статья 22. Переход права владения и права постоянного пользования земельным участком

При переходе права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления на предприятие, здание, сооружение или иную недвижимость вместе с этими объектами переходит и право владения и постоянного пользования земельным участком, занятым указанными объектами и необходимым для их использования.

К физическим лицам при переходе права собственности (покупке, дарении либо получении по наследству и другие) на жилой дом, садовый домик переходит вместе с правом собственности на эти строения и право пожизненного наследуемого владения всем земельным участком, на котором находятся эти строения.

Переход права владения и постоянного пользования земельным участком, занятым предприятием, зданием,

сооружением или иной недвижимостью, оформляется путем внесения данных о новом землевладельце или землепользователе в земельно-кадастровую книгу района, города на основании соответствующих договоров, решений собственников или уполномоченных ими органов и лиц и выдачей им свидетельства о государственной регистрации права постоянного владения, постоянного пользования либо пожизненного наследуемого владения на земельный участок.

При переходе права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления на часть предприятия, здания, сооружения или иной недвижимости новому собственнику или владельцу иных вещных прав переходит право владения и постоянного пользования частью земельного участка в размере, пропорциональном доле предприятия, здания, сооружения или иной недвижимости, а в случаях невозможности такого разграничения земельного участка, а также в случае спора по вопросам, предусмотренным частью третьей настоящей статьи, его раздел производится органами Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру, который утверждается решением хокима района, города с последующей государственной регистрацией права владения и постоянного пользования земельным участком и выдачей соответствующих свидетельств о государственной регистрации.

(текст статьи 12 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

См. [статью 482 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [абзац первый](#) пункта 11, [пункт 13 постановления Пленума Верховного Суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых](#)

вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса».

Статья 23. Предоставление (реализация) земельных участков

Предоставление (реализация) земельных участков во владение, пользование, аренду и собственность осуществляется в порядке отвода.

Отвод земельных участков производится Кабинетом Министров Республики Узбекистан, хокимами областей, города Ташкента, районов, городов в порядке, установленном законодательством.

Предоставление (реализация) земельного участка, находящегося во владении, пользовании, аренде и собственности, производится только после изъятия (выкупа) данного участка в установленном порядке.

См. [ст.ст. 36, 37, 38, 86](#) настоящего Кодекса и [Положение](#) о порядке возмещения убытков владельцев, пользователей, арендаторов и собственников земельных участков, а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 25 мая 2011 года № 146.

Для строительства промышленных предприятий, железных и автомобильных дорог, линий связи и электропередач, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются (реализуются) земли несельскохозяйственного назначения или не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные угодья худшего качества. Предоставление (реализация) для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет не покрытых лесом площадей или площадей, занятых кустарниками и малоценными насаждениями.

Приступать к владению и пользованию предоставленным (реализованным) земельным участком до установления границ этого участка в натуре (на местности) органами Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок, запрещается.

(часть пятая статьи 23 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Порядок предоставления (реализации) земельных участков во владение, пользование, аренду и собственность устанавливается законодательством.

См. [ст.ст. 479 – 488 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [Положение о порядке реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, и земельных участков в пожизненное наследуемое владение, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 11 апреля 1995 года № 126](#), [Положение о порядке предоставления земельных участков в долгосрочную аренду фермерским хозяйствам, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 октября 2003 года № 476](#), [Положение о порядке предоставления земельных участков и реализации права на пожизненное наследуемое владение земельными участками под индивидуальное жилищное строительство, утвержденное постановлением Кабинета Министров от 28 января 2019 года № 63](#), [Положение о порядке предоставления земельных участков посредством электронного аукциона в постоянное пользование для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности, утвержденное постановлением Кабинета](#)

Министров Республики Узбекистан от 30 июня 2018 года № 493 О мерах по внедрению современных и прозрачных механизмов предоставления земельных участков в постоянное пользование для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности.

(статья 23 в редакции [Закона](#) Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149)

Статья 24. Аренда земельного участка

Аренда земельного участка представляет собой срочное, возмездное владение и пользование земельным участком на условиях договора аренды.

См. [ст. 535 Гражданского кодекса](#) Республики Узбекистан, [ст. 1, 5 Закона](#) Республики Узбекистан «Об аренде».

Земельный участок на договорной основе в аренду предоставляют:

гражданам и юридическим лицам Республики Узбекистан — хокимы районов и городов;

См. [абзацы первый, четвертый, пятый, шестой ст. 6, абзацы первый, четвертый ст. 7](#) настоящего Кодекса.

предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам — Кабинет Министров Республики Узбекистан.

См. [абзацы первый, шестой ст. 4](#) настоящего Кодекса.

Сельскохозяйственные предприятия, учреждения и организации могут закреплять земельные участки за арендаторами в порядке внутрихозяйственной аренды только для сельскохозяйственного производства.

См. [часть четвертую ст. 14 Закона](#) Республики Узбекистан «О сельскохозяйственном кооперативе (ширкате)».

Сдача арендованного земельного участка или его части в субаренду запрещается, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 242](#) настоящего Кодекса.

(часть четвертая статьи 24 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 29 сентября 2020 года № ЗРУ-639](#) — Национальная база данных законодательства, 30.09.2020 г., № 03/20/639/1342)

См. [пункт 8](#) части первой ст. 39 настоящего Кодекса, [часть четвертую](#) ст. 14 Закона Республики Узбекистан «О сельскохозяйственном кооперативе (ширкате)».

Земельные участки, переданные в аренду, не могут быть объектом купли-продажи, залога, дарения, обмена. Для получения кредитов право аренды земельного участка может быть передано в залог. Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено законом или договором аренды.

См. [часть десятую](#) ст. 8, [части первую](#), [третью](#) ст. 43 Закона Республики Узбекистан «О залоге».

Условия и сроки аренды земельных участков определяются по соглашению сторон и закрепляются договором. Земли, предназначенные для сельскохозяйственных целей, могут предоставляться в аренду на срок до пятидесяти лет, но не менее чем на тридцать лет.

См. [часть первую](#) ст. 14 Закона Республики Узбекистан «О сельскохозяйственном кооперативе (ширкате)», [часть первую](#) ст. 11 Закона Республики Узбекистан «О фермерском хозяйстве».

(часть шестая статьи 24 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II](#) — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149)

Арендатор имеет преимущественное право возобновления договора аренды земельных участков по истечении срока его действия при прочих равных условиях.

См. ст. 553 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, часть вторую ст. 14 Закона Республики Узбекистан «Об аренде».

Порядок платы за аренду земельных участков и ее размер определяются в договоре аренды в соответствии с законодательством.

См. часть четвертую ст. 28 настоящего Кодекса, ст. 544 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, раздел XVI (Земельный налог) Налогового кодекса Республики Узбекистан, ст. 12 Закона Республики Узбекистан «Об аренде».

Досрочное расторжение договора аренды земельных участков производится по соглашению сторон, а при недостижении такого соглашения — по решению суда.

См. части первую, вторую, пятую ст. 36 настоящего Кодекса, ст. 551, 552 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, ст. 13 Закона Республики Узбекистан «Об аренде».

См. судебную практику.

Порядок предоставления земельных участков в аренду определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

См. Временный порядок предоставления в аренду земельных участков иностранным юридическим и физическим лицам, предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям в г. Ташкенте, утвержденный постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 6 июля 1994 года № 346, Положение о порядке предоставления земельных участков в долгосрочную аренду фермерским хозяйствам, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 октября 2003 года № 476.

Статья 24¹. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда в аренду на основе инвестиционного договора или государственно-частного партнерства

На основе инвестиционного договора или государственно-частного партнерства в аренду на срок, который не может быть менее трех лет и не должен превышать сорока девяти лет, могут предоставляться:

вышедшие из сельскохозяйственного оборота орошаемые земли и богарные земли — гражданам Республики Узбекистан и сельскохозяйственным предприятиям;

неиспользуемые земли лесного фонда — физическим и юридическим лицам;

пастбища, залежи, многолетние насаждения — гражданам Республики Узбекистан, сельскохозяйственным предприятиям, а также инвесторам, являющимся резидентами Республики Узбекистан.

Статья 24². Предоставление земель сельскохозяйственного назначения в субаренду

Земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться в субаренду юридическим и физическим лицам (без права их передачи третьим лицам) в целях выращивания сельскохозяйственной продукции.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения может предоставляться в субаренду на срок до одного года, за исключением случаев, предусмотренных частью третьей настоящей статьи.

В случаях, предусмотренных [статьей 24¹](#) настоящего Кодекса, срок договора субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, введенных в пользование, определяется по соглашению сторон и не может превышать срок договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения, переданный в субаренду, не может быть объектом купли-продажи, залога, дарения, обмена.

Условия и сроки субаренды земельного участка сельскохозяйственного назначения определяются по соглашению сторон и закрепляются договором. Порядок и размеры взимания платы за субаренду земель сельскохозяйственного назначения определяются в договоре субаренды в соответствии с законодательством.

Договор субаренды земельного участка сельскохозяйственного назначения подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством.

Если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, досрочное прекращение данного договора влечет прекращение договора субаренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Досрочное прекращение договора субаренды земельного участка сельскохозяйственного назначения производится по соглашению сторон, а при недостижении такого соглашения — по решению суда.

Порядок предоставления земельного участка сельскохозяйственного назначения в субаренду определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 24³. Предоставление во временное пользование земельного участка с сохранением права пожизненного наследуемого владения

Дехканские хозяйства и владельцы приусадебных земельных участков могут предоставлять земельные участки, предоставленные им в пожизненное наследуемое владение, или часть этих земельных участков во временное пользование юридическим и физическим лицам в целях

выращивания сельскохозяйственной продукции. Порядок временного пользования земельным участком определяется на основании соглашения сторон. При этом за дехканскими хозяйствами и владельцами приусадебных земельных участков сохраняется право пожизненного наследуемого владения на эти земельные участки.

(статьи 24¹, 24² и 24³ введены [Законом Республики Узбекистан от 29 сентября 2020 года № ЗРУ-639](#) — Национальная база данных законодательства, 30.09.2020 г., № 03/20/639/1342)

Статья 25. Использование земельных участков для изыскательских работ

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 и заключенных договоров, без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников.

Разрешение на производство 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 выдается хокимом области, на остальных землях — хокимами районов и городов на срок не свыше одного года, в необходимых случаях допускается продление данного срока еще не более чем на один год.

(часть вторая статьи 25 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 4 января 2011 г. № ЗРУ-278](#) — СЗ РУ, 2011 г., № 1-2, ст. 1)

На землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения разрешение на производство изыскательских работ выдается

Кабинетом Министров Республики Узбекистан и уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством.

(статья 25 дополнена частью третьей [Законом Республики Узбекистан от 4 января 2011 г. № ЗРУ-278 — СЗ РУ, 2011 г., № 1-2, ст. 1](#))

Предприятия, учреждения и организации, проводящие изыскательские работы, обязаны за свой счет приводить нарушенные в ходе работ земельные участки в состояние, пригодное для использования их по назначению, и сдать их землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам земельных участков, принимать меры к обеспечению сохранности земель, посевов, насаждений, лесов, вод и других природных объектов, трубопроводов, канализаций, мелиоративных систем и других сооружений, а также возмещать землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам земельных участков убытки (включая упущенную выгоду), причиненные в связи с временным занятием земельных участков.

См. [ст. 14 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [Положение о порядке возмещения убытков владельцев, пользователей, арендаторов и собственников земельных участков, а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства](#), утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 25 мая 2011 года № 146.

Статья 26. Использование земельных участков под застройку

Юридические и физические лица, получившие (приобретшие) земельные участки (за исключением пахотных земель) в постоянное владение и пользование, пожизненное наследуемое владение, долгосрочное временное пользование, аренду и в собственность, вправе осуществлять в установленном порядке строительство, снос

или реконструкцию приобретенных ими предприятий, зданий, строений, сооружений в соответствии с законодательством при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

См. [ст. 29](#) настоящего Кодекса, [ст. 53 — 55](#) Градостроительного кодекса Республики Узбекистан, [Положение](#) об индивидуальном жилищном строительстве, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 декабря 2006 года № 272, постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан 18 мая 2018 года № 370 «Об утверждении некоторых административных регламентов оказания государственных услуг в сфере архитектуры и строительства», [пункты 3 — 5, 8, 24, 25](#) Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 24 сентября 2004 года № 14 «О судебной практике по спорам, связанным с правом собственности на жилой дом индивидуального строительства», [пункты 12 — 14](#) Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 19 ноября 2010 года № 220 «О некоторых вопросах применения экономическими судами законодательства при рассмотрении дел о признании права собственности».

Статья 27. Предоставление или реализация гражданам Республики Узбекистан земельных участков для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома

Гражданам Республики Узбекистан для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома предоставляются в пожизненное наследуемое владение земельные участки в размерах на одну семью до 0,06 гектара в порядке, устанавливаемом законодательством.

(часть первая статьи 27 в редакции [Закона](#) Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487 —

Для индивидуального жилищного строительства право пожизненного наследуемого владения на земельные участки в пределах до 0,04 гектара реализуется в установленном порядке на аукционной основе.

См. [пункты 1, 2](#) Указа Президента Республики Узбекистан от 24 ноября 1994 года № УП-1009 «О повышении эффективности использования земель», [пункты 1 — 5, 13 — 15](#) Положения о порядке реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, и земельных участков в пожизненное наследуемое владение, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 11 апреля 1995 года № 126.

Статья 28. Плата за землю

В Республике Узбекистан использование земель является платным.

Юридические и физические лица, имеющие во владении и пользовании и в собственности земельные участки, производят плату за землю. Плата за землю взимается в форме ежегодного земельного налога, размеры которого определяются в зависимости от качества, местоположения и водообеспеченности земельного участка.

Ставки, порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливаются законодательством.

См. [раздел XVI \(Земельный налог\)](#) Налогового кодекса Республики Узбекистан.

При передаче земельных участков в аренду плата за землю взимается в форме арендной платы. Арендная плата 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.

См. часть вторую ст. 544 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, раздел XVI (Земельный налог) Налогового кодекса Республики Узбекистан, ст. 12 Закона Республики Узбекистан «Об аренде».

(часть четвертая статьи 28 в редакции Закона Республики Узбекистан от 28 декабря 2007 года № ЗРУ-138 — СЗ РУ, 2007 г., № 52, ст. 533)

Статья 29. Обременения земельного участка

Земельный участок, предоставленный во владение, пользование, аренду или приобретенный по другим основаниям, может быть обременен, в соответствии с законодательством, следующими обязательствами:

запретом на продажу или иное отчуждение;

запретом на субаренду и субподряд, а в случае, предусмотренном частью десятой статьи 51 настоящего Кодекса, — на сдачу в аренду;

запретом на изменение основного целевого назначения земельного участка;

запретом на отдельные виды деятельности;

запретом на осуществление без согласования в установленном порядке изменения внешнего вида недвижимости, реконструкции или сноса здания, строения, сооружения;

условием осуществления мер по сохранению и повышению плодородия земель, поддержанию в исправном состоянии ирригационных и мелиоративных систем;

условием начать и завершить застройку или освоение земельного участка в течение установленных сроков;

условием соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы, в том числе сохранять почвенный покров, редкие растения, государственные

памятники природы, а также объекты материального культурного наследия, имеющиеся на земельном участке.

(абзац девятый части первой статьи 29 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 4 января 2011 г. № ЗРУ-278](#) — СЗ РУ, 2011 г., № 1-2, ст. 1)

Земельный участок может быть обременен и иными обязательствами, ограничениями или условиями, установленными законодательством.

Обременения земельного участка включаются в его правовой статус, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе земельного участка к другому лицу.

См. [части вторую, третью](#) ст. 56 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан, [пункта 15](#) Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 декабря 1998 года № 543, [Положение](#) о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости, утвержденное постановлением Кабинета Министров от 29 декабря 2018 года № 1060.

Порядок обременения земельного участка устанавливается законодательством.

Статья 30. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) — право ограниченного пользования одним или несколькими соседними земельными участками.

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 сети на чужом земельном участке;

забора воды и водопоя на чужом земельном участке;

прогона скота через чужой земельный участок;

временного пользования чужим земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ;

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

Сервитут может устанавливаться и в иных целях.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицами, требующими установления сервитута, и владельцем, пользователем, арендатором, собственником чужого земельного участка, а при недостижении соглашения — по решению суда.

Соглашение о сервитуте подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе земельного участка к другому лицу. Соглашение о сервитуте может быть прекращено в случаях прекращения основания, по которому он был установлен.

См. [ст. 173 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [части первую, третью ст. 56 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан](#), [пункт 30](#) положения о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 29 декабря 2018 года № 1060, [пункт 16 Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса».](#)

Статья 31. Возникновение права на земельный участок

Право юридических и физических лиц на земельные участки возникает после установления границ на местности, составления планов и описаний земельных участков и государственной регистрации права на земельные участки.

См. [ст. 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [ст. 13 Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре»](#), [пункты 13 — 15 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра](#), утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 декабря 1998 года № 543, [Положение о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости](#), утвержденное постановлением Кабинета Министров от 29 декабря 2018 года № 1060.

(текст статьи 31 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II](#) — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149)

Статья 32. План земельного участка. Установление границ земельного участка на местности

План земельного участка — топографический план земельного участка, на котором в границах данного земельного участка показаны в соответствии с принятыми обозначениями полностью вся ситуация и рельеф на момент последней съемки согласно последнему по времени проекту землеустройства.

Предварительное определение границ земельного участка на местности и картах осуществляется при выборе земельного участка для отвода до принятия решения о его предоставлении.

План и описание земельного участка, вынос его границ на местность выполняются органами Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам,

геодезии, картографии и государственному кадастру и утверждаются органами государственной власти на местах.

(часть третья статьи 32 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

Утвержденный план земельного участка становится неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на земельный участок. Подлинные планы земельных участков хранятся в кадастровом деле, копии выдаются получателю земельного участка.

Подготовка плана и описание земельного участка, установление межевых знаков осуществляются за счет средств получателя земельного участка, если иное не установлено законодательством.

См. [часть вторую ст. 10](#) настоящего Кодекса, [пункт 35 Положения о порядке предоставления земельных участков в долгосрочную аренду фермерским хозяйствам, утвержденного постановлением Кабинетом Министров Республики Узбекистан от 30 октября 2003 года № 476](#).

Статья 33. Документы, удостоверяющие право на земельный участок

Документом, удостоверяющим право на земельный участок, является свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок выдается на основании решения органов государственной власти на местах о предоставлении (разделении) земельного участка юридическим и физическим лицам или договора аренды, купли-продажи и других видов отчуждений, государственного ордера на право собственности на земельный участок, решения собственников либо уполномоченных ими лиц.

Право на земельный участок приобретает силу после государственной регистрации права на него в установленном порядке.

(текст статьи 33 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 24 июля 2018 года № ЗРУ-487](#) — Национальная база данных законодательства, 25.07.2018 г., № 03/18/487/1569)

См. [часть четвертую](#) ст. 35 настоящего Кодекса, [часть вторую](#) ст. 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, [Положение](#) о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости, утвержденное постановлением Кабинета Министров от 29 декабря 2018 года № 1060.

Статья 34. Комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков

Для рассмотрения вопросов предоставления (реализации) земельных участков во владение, пользование, аренду и в собственность при Кабинете Министров Республики Узбекистан, органах государственной власти на местах создаются комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков. В состав комиссий включаются представители органов по земельным ресурсам и государственному кадастру (секретарь комиссии), сельского хозяйства, водного хозяйства, по экологии и охране окружающей среды, по архитектуре и строительству, по геологии и минеральным ресурсам, по управлению государственным имуществом, санитарно-эпидемиологической службы, органов самоуправления граждан и другие лица.

(часть первая статьи 34 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 8 января 2019 года № ЗРУ-512](#) — Национальная база данных законодательства, 09.01.2019 г., № 03/19/512/2435)

Комиссии по рассмотрению вопросов предоставления (реализации) земельных участков осуществляют свою деятельность в порядке, установленном законодательством.

См. Положение о постоянно действующей специальной комиссии по выделению земельных участков, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 29 ноября 1994 года № 575.

(текст статьи 34 в редакции Закона Республики Узбекистан от 25 декабря 2009 года № ЗРУ-240 — СЗ РУ, 2009 г., № 52, ст. 555)

Статья 35. Государственная регистрация прав на земельные участки

Права юридических и физических лиц на земельные участки подлежат государственной регистрации.

См. ст. 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, ст. 13 Закона Республики Узбекистан «О государственных кадастрах», ст. 13 Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре».

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется по месту расположения земельных участков. В государственный реестр вносятся:

- 1) сведения о лице, приобретшем право на земельный участок;
- 2) описания земельного участка (категория земель, цель использования, виды угодий, площадь, доля в совместном владении или пользовании, границы, кадастровый номер и другие характеристики);
- 3) сведения об условиях договора о предоставлении земельного участка, обременениях и сервитутах;
- 4) решения уполномоченных органов о включении земельного участка в зону отчуждения для государственных или общественных нужд;
- 5) иные сведения, установленные законодательством.

Государственная регистрация прав юридических и физических лиц на земельные участки осуществляется соответствующим уполномоченным органом в десятидневный срок с момента поступления заявления с приложением необходимых документов о правах на земельные участки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

(часть третья статьи 35 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 30 апреля 2004 г., № 621-II — СЗ РУ, 2004 г., № 25, ст. 287](#))

О произведенной государственной регистрации прав на земельные участки выдается свидетельство с указанием в нем даты и номера регистрационной записи.

См. [часть вторую ст. 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [часть шестую ст. 13 Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре»](#).

Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на земельный участок являются:

наличие в органе государственной регистрации документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;

наличие в органе государственной регистрации сведений об изъятии данного земельного участка в установленном законом порядке.

См. [пункт 31 Положения о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними](#), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 января 2014 года № 1.

(часть пятая статьи 35 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149](#))

Порядок государственной регистрации прав на земельные участки устанавливается законодательством.

См. пункты 13 — 15 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 декабря 1998 года № 543 и разделы I, II, III, VII, VIII, X Положения о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 января 2014 года № 1.

Статья 36. Прекращение прав на земельные участки

Право владения или право постоянного либо срочного пользования всем земельным участком или его частью, а также аренды земельного участка прекращается в случаях:

- 1) добровольного отказа от земельного участка;
- 2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;

См. часть седьмую ст. 20 настоящего Кодекса.

- 3) ликвидации юридического лица;

См. ст. 53 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

(пункт 4 части первой статьи 36 исключен в соответствии с Законом Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149)

- 5) прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, если иное не предусмотрено законодательством;

См. ст. 97 Трудового кодекса Республики Узбекистан.

- 6) использования земельного участка не по целевому назначению;

- 7) нерационального использования земельного участка, выражающегося для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного в течение трех лет (по кадастровой оценке);

8) использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;

9) систематического невнесения земельного налога в течение сроков, установленных законодательством, а также арендной платы в сроки, установленные договором аренды;

См. [раздел XVI \(Земельный налог\) Налогового кодекса Республики Узбекистан](#), [части первую, вторую](#) ст. 544 [Гражданского кодекса Республики Узбекистан](#), [часть первую](#) ст. 13 [Закона Республики Узбекистан «Об аренде»](#).

10) неиспользования в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственных нужд, и двух лет — для несельскохозяйственных нужд;

11) неиспользования земельного участка в течение двух лет после получения ордера на право пожизненного наследуемого владения, приобретенного на аукционной основе, а в случае, когда право пожизненного наследуемого владения земельным участком находится в залоге, — в течение срока договора залога. Неиспользуемые земельные участки изымаются с компенсацией прежним владельцам уплаченной ими стоимости;

12) прекращения членства фермерского или дехканского хозяйства в Совете фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных земель Узбекистана в соответствии с решением президиума районных советов фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных земель;

13) изъятия земельного участка в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

(пункты 10, 11 и 12 части первой статьи 36 заменены пунктами 10, 11, 12 и 13 [Законом Республики Узбекистан от 4 апреля 2019 года № ЗРУ-533](#) — Национальная база данных законодательства, 05.04.2019 г., № 03/19/533/2885 — Вступает в силу с 6 июля 2019 года)

Законодательством могут быть предусмотрены и другие случаи прекращения права владения и права постоянного пользования и аренды земельных участков.

См. [абзац первый](#) пункта 14 Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса».

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

([абзац первый](#) части третьей статьи 36 в редакции [Закона](#) Республики Узбекистан от 30 августа 2003 г., № 535-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2003 г., № 9-10, ст. 149)

1) продажи объектов торговли и сферы обслуживания, а также жилых помещений и других зданий или части зданий вместе с земельными участками, на которых они размещены;

2) выкупа объектов торговли и сферы обслуживания, а также жилых помещений и других зданий или части зданий вместе с земельными участками, на которых они размещены, для государственных и общественных нужд;

3) конфискации объектов торговли и сферы обслуживания, а также жилых помещений и других зданий или части зданий вместе с земельными участками, на которых они размещены, в случаях, установленных законом;

4) обращения взыскания на земельный участок по исполнительным документам.

(часть третья статьи 36 дополнена пунктом 4 [Законом](#) Республики Узбекистан от 14 января 2009 года № ЗРУ-199 — СЗ РУ, 2009 г., № 3, ст. 9)

Прекращение права владения или права постоянного либо временного пользования земельным участком в случаях, указанных в [пунктах 1, 2, 3, 5 — 11](#) части первой настоящей статьи, производится соответственно решениями хокимов районов, городов, областей 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 случае, указанном в [пункте 12](#) части первой настоящей статьи, производится решениями хокимов районов по предложению советов фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных земель соответствующего района на основании подтверждающих документов, обосновывающих прекращение прав. При несогласии с решениями Кабинета Министров Республики Узбекистан и указанных должностных лиц о прекращении права владения, права постоянного или временного пользования земельными участками юридические и физические лица могут обжаловать их в суд.

Прекращение права аренды земельного участка в случае, предусмотренном [пунктом 3](#) части первой настоящей статьи, производится путем прекращения договора аренды. Прекращение права аренды земельного участка в случаях, предусмотренных [пунктами 1, 2, 6 — 10, 12, 13](#) части первой настоящей статьи, производится путем расторжения договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном [статьей 24](#) настоящего Кодекса.

(части четвертая и пятая статьи 36 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 4 апреля 2019 года № ЗРУ-533](#) — Национальная база данных законодательства, 05.04.2019 г., № 03/19/533/2885)

В случае совершения владельцем, пользователем, арендатором и собственником земельного участка действий, явно свидетельствующих о его отказе от прав на земельный участок (отъезд за границу, неиспользование земельного участка свыше установленных сроков), этот земельный

участок принимается на учет как бесхозное имущество в порядке, установленном законодательством.

См. [пункты 10 и 11](#) части первой ст. 36 настоящего Кодекса, [ст. 191](#) Гражданского кодекса Республики Узбекистан, [пункт 15](#) Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса».

Отказ от прав на земельный участок не влечет за собой прекращения обязанностей владельца, пользователя, арендатора и собственника этого земельного участка до его предоставления другому лицу, но не более года с момента отказа или со дня государственной регистрации как бесхозного имущества.

[См. судебную практику.](#)

Статья 37. Изъятие, выкуп земельного участка для государственных и общественных нужд

Изъятие земельного участка либо его части для государственных и общественных нужд производится при согласии землевладельца или по согласованию с землепользователем и арендатором по решению соответственно хокима района, города, области либо по решению Кабинета Министров Республики Узбекистан.

См. [пункты 2, 3](#) Указа Президента Республики Узбекистан от 1 августа 2018 года № УП-5495 «О мерах по коренному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан».

При несогласии землевладельца, землепользователя и арендатора с решением соответственно хокима района, города, области либо решением Кабинета Министров Республики Узбекистан об изъятии земельного участка это решение может быть обжаловано в суд.

Предприятия, учреждения и организации, заинтересованные в изъятии земельных участков для

строительства предприятий, зданий и сооружений, обязаны до начала проектирования предварительно согласовать с землевладельцами, землепользователями и арендаторами, а также соответственно с хокимом района, города, области либо Кабинетом Министров Республики Узбекистан место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории. Финансирование проектных работ до указанного предварительного согласования не допускается.

Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд и предварительное согласование месторасположения объекта, а также оформление отвода земель производятся в порядке, устанавливаемом законодательством.

Выкуп земельного участка, находящегося в собственности юридических и физических лиц, в том числе иностранных, вместе с объектом торговли и сферы обслуживания либо жилым помещением и другим зданием или частью здания для государственных и общественных нужд производится по решению соответственно хокима района, города, области либо по решению Кабинета Министров Республики Узбекистан с обеспечением гарантий, предусмотренных [статьей 41](#) настоящего Кодекса.

См. [пункт 17 Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 3 февраля 2006 года № 3 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике в связи с применением Земельного кодекса», \[абзацы первый, восьмой\]\(#\) пункта 2, \[пункты 8\]\(#\) Постановления Пленума Верховного суда Республики Узбекистан от 14 сентября 2001 года № 22 «О судебной практике по жилищным спорам».](#)

Статья 38. Изъятие земельного участка при нарушении земельного законодательства

В случаях, предусмотренных пунктами 6—11 части первой статьи 36 настоящего Кодекса, а также в других случаях нарушения земельного законодательства орган, осуществляющий государственный контроль за использованием и охраной земель, после предупреждения землевладельца или землепользователя вносит в орган, предоставивший земельный участок, представление об изъятии земельного участка. Орган, предоставивший земельный участок, на основании представления в месячный срок выносит решение о его изъятии. В необходимых случаях орган, в ведение которого входит вопрос об изъятии земельного участка, вправе назначить дополнительную проверку состояния земельного участка и качества проводимых землевладельцем или землепользователем мер по рациональному использованию и охране земель.