

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**ПРАВЛЕНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**  
**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВА**  
**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*(Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2004 г., № 14, ст. 176)*

**[Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 8 апреля 2004 г.**  
**Регистрационный № 1336]**

Во исполнении **Указа** Президента Республики Узбекистан № УП-3342 от 27 октября 2003 года «О концепции развития фермерских хозяйств в 2004—2006 годах» и **постановления** Кабинета Министров Республики Узбекистан № 476 от 30 октября 2003 года «О мерах по реализации Концепции развития фермерских хозяйств на 2004—2006 годы» Правление Центрального банка постановляет:

1. Утвердить «**Положение** о порядке оценки стоимости права аренды земельного участка» согласно приложению.

2. Ввести в действие настоящее постановление по истечении десяти дней со дня его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

**Председатель Правления Центрального банка Ф. МУЛЛАЖАНОВ**

г. Ташкент,  
13 марта 2004 г.,  
№ 6/17

**УТВЕРЖДЕНО**  
**постановлением** Правления Центрального банка  
от 13 марта 2004 года № 6/17

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке оценки стоимости права аренды земельного участка**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с **Гражданским** и **Земельным** кодексами Республики Узбекистан, законами Республики Узбекистан «О Центральном банке Республики Узбекистан», «О банках и банковской деятельности», «О залоге», «О фермерском хозяйстве», а также **постановлением** Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 октября 2003 года № 476 «О мерах по реализации Концепции развития фермерских хозяйств на 2004—2006 годы» и регулирует порядок оценки стоимости права долгосрочной аренды земельного участка фермерскими хозяйствами при их предоставлении в залог под обеспечение возвратности кредитов, полученных у коммерческих банков.

2. Устанавливаемый данным Положением порядок применяется только в целях оценки стоимости права аренды земельного участка, передаваемого коммерческим банкам в качестве залога обеспечения возвратности кредитов, выданных фермерским хозяйствам.

3. Оценка стоимости права аренды земельного участка осуществляется путем определения средней величины чистой прибыли фермерского хозяйства в расчете на единицу земельной площади в течение последних трех лет. За единицу земельного участка принимается площадь, равная одному гектару (1 га). В случае если фермерское хозяйство осуществляет свою деятельность менее трех лет, то за основу принимается расчет средней стоимости права аренды аналогичного земельного участка, расположенного в той же местности (территория района и др.).

4. Чистая прибыль в расчете на единицу земельной площади в течение календарного года определяется следующей формулой:

**$P = C - F$ , где:**

- Р — чистая прибыль в расчете на единицу земельного участка в год;  
С — общая сумма доходов в расчете на единицу земельного участка в год;  
F — общая сумма затрат в расчете на единицу земельного участка в год.

5. Общая сумма доходов в расчете на единицу земельного участка в год определяется путем деления общей суммы дохода, полученного от реализации сельскохозяйственной продукции, на общую площадь земельного участка, право на аренду которого подлежит залогоу. Расчет общей суммы доходов в расчете на единицу земельного участка исчисляется по формуле:

$$C = [(c1 + c2 + c3) : 3] : S, \text{ где:}$$

- С — это общая сумма доходов в расчете на единицу земельного участка в год;  
с1, с2, с3 — общая сумма доходов, полученный от реализации произведенной сельскохозяйственной продукции в соответствующие годы;  
3 — число годов в расчетном периоде;  
S — общая площадь земельного участка, право на аренду которого заложено.

6. После определения общей суммы доходов на единицу земельного участка, подлежат определению полные затраты производства в расчете на 1 га посевной площади. Полные затраты производства включают в себя как затраты на выращивание урожая и его уборку, так и все другие накладные расходы, включая единый земельный налог и другие обязательные платежи.

7. Для определения полных производственных затрат следует определить эти затраты в разрезе каждого года (f1, f2, f3). Полные затраты производства определяются арифметическим сложением этих затрат по годам и делением полученного результата на общую площадь земельного участка по формуле:

$$F = [(f1 + f2 + f3) : 3] : S, \text{ где:}$$

- F — сумма полных затрат производства в расчете на 1 га посевной площади;  
f1, f2, f3 — общая сумма затрат в соответствующие годы, включая единый земельный налог и другие обязательные платежи;  
3 — число годов в расчетном периоде;  
S — общая площадь земельного участка, право на аренду которого заложено.

8. Стоимость права аренды единицы земельной площади определяется умножением величины чистой прибыли на общую площадь земельного участка и на число оставшихся годов аренды, исчисляемых в соответствии с договором о долгосрочной аренде земельного участка, заключаемым между хокимом района и главой фермерского хозяйства, определяемой по формуле:

$$Q = P \times S \times t, \text{ где:}$$

- Q — стоимость права на аренду земельного участка;  
P — чистая прибыль в расчете на единицу земельного участка в год;  
S — общая площадь земельного участка, право на аренду которого заложено;  
t — число оставшихся годов аренды.

9. При этом стоимость права аренды земельного участка должна превышать сумму запрашиваемого кредита, в обеспечение которого она принимается, в 1,25 раза.

10. Расчет оценки стоимости права аренды земельного участка производится банком на основании данных бухгалтерского учета фермерского хозяйства, в т. ч. бухгалтерских балансов за последние три года (форма № 1). Фермерское хозяйство обязано по просьбе коммерческого банка представить и другие документы, необходимые для оценки стоимости права аренды земельного участка.

11. Территориальные подразделения Министерства сельского и водного хозяйства, службы по земельным ресурсам, другие органы управления предоставляют коммерческим банкам по их запросу все необходимые данные для расчета стоимости права аренды земельного участка.

12. Окончательное решение по определению величины стоимости права аренды земельного участка, передаваемого банку в качестве залога в обеспечении запрашиваемого кредита, принимается по обоюдному соглашению фермерского хозяйства и коммерческого банка.

13. Данное Положение согласовано с Министерством финансов, Министерством сельского и водного хозяйства, Государственным комитетом по земельным ресурсам, Государственным комитетом по управлению государственным имуществом и поддержке предпринимательства, Ассоциацией дехканских и фермерских хозяйств.

**Министр финансов М. НУРМУРАТОВ**

г. Ташкент,  
11 марта 2004 г.

**Министр сельского и водного хозяйства А. ЖУРАЕВ**

г. Ташкент,  
11 марта 2004 г.

**Председатель Государственного комитета по земельным ресурсам Э. КУРБАНОВ**

г. Ташкент,  
11 марта 2004 г.

**Председатель Государственного комитета по управлению государственным имуществом и поддержке предпринимательства М. АСКАРОВ**

г. Ташкент,  
11 марта 2004 г.

**Председатель Ассоциации дехканских и фермерских хозяйств С. КАБУЛОВ**

г. Ташкент,  
11 марта 2004 г.