



O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI PREZIDENTINING FARMONI

2024 yil « 6 » сентябры

№УП–135

О мерах по эффективному использованию инвестиционных возможностей земельных ресурсов при осуществлении предпринимательской и градостроительной деятельности

В целях последовательного продолжения реформ в сфере земельных отношений, начатых в соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан от 8 июня 2021 года № УП–6243 «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив»:

1. Определить, что:

а) разрешается оплачивать стоимость приобретения земельных участков несельскохозяйственного назначения на основе права собственности или права аренды, земельных участков сельскохозяйственного назначения на основе права аренды в рассрочку ежемесячно в равных долях с начислением процентов к остаточной сумме по основной ставке Центрального банка на следующих условиях:

в городах Ташкенте, Нукусе и областных центрах – в течение **3 лет** в размере не менее **35 процентов** при условии осуществления первоначального платежа в течение пятнадцати рабочих дней;

в других населенных пунктах – в течение **5 лет**, а в районах 4-й и 5-й категорий – в течение **10 лет** в размере не менее **15 процентов** при условии осуществления первоначального платежа в течение пятнадцати рабочих дней;

б) в случае полной оплаты стоимости всех видов земельных участков в течение пятнадцати рабочих дней предоставляется **20-процентная скидка** к общей сумме, за исключением земельных участков, реализованных с понижением стартовой цены более чем на 50 процентов;

в) при **прямой реализации Кабинетом Министров** земельных участков по рыночной стоимости, определяемой оценочной организацией на основе отбора наилучшего предложения, для данного земельного участка может быть произведен расчет в одной из следующих форм:

непосредственная оплата стоимости земельного участка, в том числе в рассрочку согласно настоящему пункту;

включение стоимости **земельного участка в уставный фонд** хозяйственного общества, организованного (организуемого) претендентом, на условиях, определенных в приложении № 1, в качестве **государственной доли**.

2. Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и города Ташкента предоставить **право на привлечение проектных организаций к работам по градостроительной планировке** промышленных зон, частей территорий населенных пунктов, в частности территорий вновь возводимых массивов многоквартирных и индивидуальных жилых домов, торговых и сервисных комплексов (далее – новые массивы), согласно основным условиям, определенным в приложении № 2, на основе отбора наилучших предложений. При этом:

проектные организации организуют работы по отбору территории для возведения нового массива, приведению земельных участков в состояние готовности под строительство, зонированию территории, **разработке мастер-плана и реализации земельных участков** на электронных онлайн-аукционных торгах через электронную торговую платформу «E-auksion» с разделением их на лоты;

часть расходов до 30 процентов (аванс) по привлечению проектных организаций **к работам по градостроительной планировке** территорий новых массивов покрывается за счет средств фондов развития предпринимательской инфраструктуры и Фонда развития города Ташкента соответственно, остальная часть, в случае успешной реализации проекта, – **за счет средств, поступивших в данные фонды от реализации** земельных участков на данных новых массивах.

3. Определить, что при строительстве новых массивов по инициативе частных инвесторов права на земельные участки оформляются согласно **основным условиям, предусмотренным в приложении № 3**. При этом:

земельные участки, принадлежащие частному инвестору, а также расположенные между ними земли, прилегающие к многоквартирным домам, и земли общего пользования объединяются в единый земельный участок на основе **Акта объединения недвижимого имущества и определения его новых границ**;

в Акте объединения недвижимого имущества и определения его новых границ общая площадь земельных участков, принадлежащих частному инвестору, а также **общая площадь земель, прилегающих к многоквартирным домам, и земель общего пользования** указываются отдельно;

Акт **объединения** недвижимого имущества и определения его новых границ **предоставляет** частному инвестору **право на обращение в полномочные органы для получения разрешительных документов в сфере строительства** на объединенном земельном участке;

общая земельная площадь, занимаемая объектами, подлежащими проектированию и строительству на территории объединенного земельного участка, **не должна превышать общую площадь земельных участков, принадлежность частному инвестору которых указана в Акте объединения недвижимого имущества и определения его новых границ;**

после согласования проектно-сметной документации объектов, запланированных к строительству на территории объединенного земельного участка, на ее основе оформляется **Акт раздела недвижимого имущества и определения его новых границ**, в котором **указываются новые границы земельных участков, которые будут принадлежать частному инвестору, земель, прилегающих к многоквартирным домам, и земель общего пользования.**

4. Определить, что:

в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящего Указа, новые массивы, как правило, создаются **на месте пустующих земельных участков**, при этом проект реализуется путем объединения земельных участков на территории нового массива с единым земельным участком, подлежащим государственной регистрации **в качестве государственного имущества;**

в случаях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Указа, новые массивы, как правило, создаются **на месте ранее не пустовавших земельных участков**, при этом проект реализуется путем объединения земельных участков на территории нового массива с единым земельным участком, **находящимся во владении частного инвестора.**

5. Установить порядок, в соответствии с которым:

при новом (новой) выделении (реализации) земельных участков несельскохозяйственного назначения с правом собственности, правом аренды и правом постоянного пользования на основных условиях, определенных в приложении № 4, **в обязательном порядке** указываются **сроки проектирования, начала и завершения строительства зданий и сооружений на данном земельном участке, а также сдачи объекта в эксплуатацию;**

к вновь реализованным земельным участкам применяется **ставка земельного налога в размере 50 процентов** на срок, равный периоду сдачи в эксплуатацию объекта, но не превышающий трех лет, за исключением земельных участков, расположенных в городах Ташкенте и Нукусе, областных центрах;

срок, потраченный на переход от разрешительных процедур в сфере строительства, а также **пропущенный срок** в результате действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц, признанных судом противозаконными, **вычитается** из срока сдачи объекта в эксплуатацию;

в случае несоблюдения сроков проектирования, начала и завершения строительства, и сдачи объекта в эксплуатацию хокимиятом района (города) в суд вносится в обязательном порядке исковое заявление **об отмене права на земельный участок и выставлении земельного участка на электронный онлайн-аукцион для реализации другому лицу;**

лицу, в отношении которого на основании решения суда отменено право на земельный участок, осуществляется **возврат средств, фактически оплаченных за приобретение данного земельного участка**, за счет средств, поступивших от повторной реализации земельного участка, при этом вычитаются расходы, связанные с подготовкой материалов выбора земельного участка и проведением аукциона.

б. Установить, что с 1 января 2025 года:

внедряются **виды разрешенного использования** земельных участков для всех категорий земель земельного фонда и видов земель, в том числе ранее имевшихся и вновь выделяемых (реализуемых) земельных участков;

вид разрешенного использования земельного участка определяется согласно **Единому классификатору видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**, утверждаемому Кабинетом Министров, по основному, условно разрешенному и вспомогательному видам, при этом цель использования объекта капитального строительства, размещенного на земельном участке, должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка;

вид разрешенного использования земельного участка учитывается при передаче (реализации) земельных участков, их оценке, **определении стартовой цены** для аукционных торгов, оформлении **документации разрешительного характера** в сфере строительства, расчете нагрузки на социальные и инфраструктурные объекты, применении повышающих и понижающих коэффициентов **на налоговые ставки** и иных случаях, предусмотренных законодательством;

получение разрешения на вид условно разрешенного использования допускается **при условии компенсации дополнительной нагрузки** на социальные и инфраструктурные объекты в порядке, определяемом Кабинетом Министров, при этом данные платежи получают в форме платежей, взимаемых за каждый кубический метр объема строительства, введенного в рамках правового эксперимента в городе Ташкенте в срок до 1 января 2027 года;

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (по землям несельскохозяйственного назначения) и **Министерство сельского хозяйства** (по землям сельскохозяйственного назначения) являются уполномоченными органами в вопросах определения и изменения вида разрешенного использования.

7. Утвердить Программу мер по эффективному использованию инвестиционных возможностей земельных ресурсов при осуществлении предпринимательской и градостроительной деятельности согласно приложению № 5.

8. Внести изменения в некоторые акты Президента Республики Узбекистан согласно приложению № 6.

9. Министерству юстиции совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами в двухмесячный срок внести в Кабинет Министров предложения об изменениях и дополнениях в акты законодательства, вытекающих из настоящего Указа.

10. Возложить на заместителей Премьер-министра Раматова А.Ж., Кучкарова Д.А. и Ходжаева Ж.А. персональную ответственность за эффективную организацию исполнения настоящего Указа.

Обсуждение хода исполнения настоящего Указа, осуществление координации и контроля за деятельностью ведомств, ответственных за его исполнение, возложить на Премьер-министра Республики Узбекистан Арипова А.Н.

**Президент
Республики Узбекистан**



Ш. Мирзиёев

город Ташкент

Приложение № 1
к Указу Президента Республики Узбекистан
от 6 сентября 2024 года № УП–135

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ
включения стоимости земельного участка
в уставный фонд хозяйственного общества

1. При прямом выделении земельного участка Кабинетом Министров для размещения инвестиционных проектов в специальных экономических зонах, а также реализации крупного инвестиционного проекта стоимостью в эквиваленте более 10 миллионов долларов США **рыночная стоимость права аренды** на данный земельный участок, устанавливаемая оценочной организацией, может быть включена в **уставный фонд хозяйственного общества в качестве государственной доли**.

2. Стоимость земельного участка вносится в **уставный фонд** хозяйственного общества (общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, акционерного общества), созданного (создаваемого) претендентом, в качестве **доли Агентства по управлению государственными активами или доли другого государственного органа, управляющего государственной долей** в уставном фонде хозяйственного общества, участвующего в реализации инвестиционного проекта, либо доли другого хозяйственного общества, созданного с участием государственного органа (с повышением государственной доли в уставном фонде данного общества).

3. Земельный участок, предусмотренный к внесению в уставный фонд хозяйственного общества, должен пройти государственную регистрацию в качестве государственного имущества.

4. С момента включения стоимости земельного участка в уставный фонд право аренды земельного участка принадлежит хозяйственному обществу и проходит **государственную регистрацию** в установленном порядке.

5. Государственная доля в форме стоимости земельного участка **не должна превышать 49 процентов** уставного фонда хозяйственного общества.

6. В случае создания нового хозяйственного общества или превышения доли в форме стоимости земельного участка 49 процентов уставного фонда учредителям предоставляется срок, согласованный в учредительной документации для формирования части уставного фонда более 51 процента за счет других источников, продолжительностью от шести месяцев до трех лет.

В случае невыполнения данного обязательства земельный участок вместе с построенными на нем зданиями и сооружениями (если таковые имеются) обращается в собственность государства.

7. Условия ведения совместной деятельности участников в уставном фонде хозяйственного общества должны быть предусмотрены в инвестиционном соглашении.

8. Государственная доля, внесенная в уставный фонд хозяйственного общества в форме стоимости земельного участка, в случае отклонения другими учредителями его льготного приобретения, может быть приватизирована через публичные торги в установленном законодательством порядке в сроки (как правило, после трех лет), предусмотренные в инвестиционном соглашении.

Во всех случаях доля, сформированная за счет стоимости земельного участка, реализуется по стоимости, оцененной во время реализации данной доли.

Приложение № 2
к Указу Президента Республики Узбекистан
от 6 сентября 2024 года № УП–135

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ
привлечения проектных организаций к работам
по градостроительному планированию территорий
новых массивов на основе отбора наилучших предложений

1. К работам градостроительного планирования части территорий промышленных зон, населенных пунктов, в частности, территорий вновь создаваемых массивов многоквартирного и индивидуального жилья, торговых и сервисных комплексов (далее – новые массивы) решением Кабинета Министров могут быть привлечены организации, соответствующие требованиям, установленным для организаций-разработчиков «мастер-плана» территории, имеющие не менее чем трехлетний опыт по подготовке градостроительной документации (далее – проектные организации), на основе отбора наилучших предложений.

2. Отбор наилучших предложений осуществляется Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента отдельно для каждого нового массива в порядке, установленном Законом Республики Узбекистан «О государственных закупках».

3. Информация о государственной закупке посредством отбора наилучшего предложения сообщается путем размещения объявления о проведении отбора и закупочной документации по отбору в электронной системе государственных закупок через специальный информационный портал, а также на официальном веб-сайте Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятов областей и города Ташкента и через средства массовой информации.

4. Проектные организации на основе своих предпринимательских рисков выполняют следующие задачи:

отбор территории, на которой будет создан новый массив, по требованию заказчика;

формирование перечня земельных участков, включаемых в территорию нового массива, организация работ по определению границ территории нового массива;

разработка документации о зонировании территории и градостроительном планировании, в частности «мастер-плана» территории;

определение объема необходимых работ по приведению земельных участков к состоянию готовности для строительства до их реализации;

организация работ по реализации земельных участков на электронных онлайн-аукционных торгах через электронную торговую платформу «E-auksion» с разделением их на лоты;

с учетом данных основных условий выполнение задач, возложенных на дирекции современных деловых центров «Business city», предусмотренных постановлением Президента Республики Узбекистан от 2 августа 2018 года № ПП–3895 «О мерах по созданию современных деловых центров «Business city» на территориях республики», а также других работ, предусмотренных в договоре.

5. Строительство новых массивов, привлечение для этого проектных организаций осуществляются по предложению хокимията района (города) Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента.

6. Проектная организация:

разрабатывает документы по планированию территории и строительству нового массива – проект детальной планировки, проект строительства, «мастер-план» (далее – градостроительная документация), обеспечивает получение у полномочных органов разрешительной документации в сфере строительства;

организует работы по высвобождению территории нового массива и подготовке для строительства, при этом в случае необходимости включения в территорию нового массива земельных участков, на которых расположены некоторые объекты недвижимости, принадлежащие физическим и юридическим лицам, обеспечивает заключение договора о добровольном отказе от прав на земельный участок и другую недвижимость на основе добровольного соглашения между ними и Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента;

планирует работы по подведению внешних инженерно-коммуникационных сетей к границам территории, внутренних инженерно-коммуникационных сетей – к границе каждого лота;

представляет свои рекомендации Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и города Ташкента об экономической эффективности осуществления расходов, предусмотренных в абзацах третьем и четвертом настоящего пункта.

7. В случаях предусмотрения покрытия расходов на строительство внешних инженерно-коммуникационных сетей до границ территории нового массива за счет других источников данные расходы не включаются в состав расходов проектной организации.

8. Стоимость пустующих земельных участков на территории нового массива подлежит заблаговременной оценке проектной организацией или организацией, привлеченной территориальным управлением Агентства по управлению государственными активами.

При этом в зависимости от положительного или отрицательного сальдо между заблаговременно оцененной стоимостью земельных участков и последующей реализованной стоимостью через электронный онлайн-аукцион дается оценка успешному осуществлению проекта.

9. Не менее 60 процентов земельных участков на территории нового массива должны быть реализованы через электронный онлайн-аукцион в установленном законодательством порядке в соответствии с градостроительной документацией с разделением на лоты.

10. Для финансирования расходов, предусмотренных в пункте 6 настоящих основных условий, разрешается уплата авансового платежа до 30 процентов за счет средств соответствующих фондов развития инфраструктуры предпринимательства и Фонда развития города Ташкента.

Остальная часть расходов покрывается за счет средств, поступивших в вышеуказанные фонды от реализации земельных участков на территории данных новых массивов.

11. В случае превышения суммы расходов, предусмотренных в пункте 6 настоящих основных условий, размера положительного сальдо между заблаговременно оцененной стоимостью земельных участков на территории нового массива и последующей реализованной стоимостью через электронный онлайн-аукцион сумма договора выплачивается проектной организации с понижением на соответствующий размер.

12. В договоре, заключенном с Проектной организацией, может быть предусмотрено **денежное вознаграждение** за выполненные работы (оказанные услуги).

Размер денежного вознаграждения не должен превышать:

10 процентов суммы договора, заключенного с проектной организацией;

10 процентов положительного сальдо между заблаговременно оцененной стоимостью земельных участков на территории нового массива и последующей реализованной стоимостью через электронный онлайн-аукцион, 5 процентов – в городах Ташкенте и Нукусе, а также в областных центрах.

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ
оформления прав на земельные участки на территории новых
массивов, создаваемых по инициативе частных инвесторов

1. Частными инвесторами могут быть построены части территорий промышленных зон, населенных пунктов, в частности многоквартирные и индивидуальные жилые массивы, торговые и сервисные комплексы (далее – новые массивы) путем объединения прав на следующие земельные участки:

земельные участки, принадлежащие частному инвестору на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного владения, постоянного пользования и долгосрочной аренды;

земельные участки, принадлежащие юридическим и физическим лицам;

земли, на которых расположены многоквартирные дома;

земли, прилегающие к многоквартирным домам, и земли общего пользования.

2. Частный инвестор может получить права на земельные участки, принадлежащие юридическим и физическим лицам, на основе следующих договоров:

договор купли-продажи недвижимости;

договор обмена недвижимостью, в том числе договор обмена с залоговым обеспечением, предусматривающий обмен существующего объекта на объект, который будет построен в будущем;

договор об оставлении у самих юридических и физических лиц права на строительство и распоряжение новым объектом, запланированным на месте принадлежащего им земельного участка.

Данные договоры заключаются по взаимному соглашению и заинтересованности сторон, а также нотариально заверяются, при этом запрещается оказание государственными органами и должностными лицами воздействия на стороны в любых формах.

3. Объектом договора между юридическими и физическими лицами и частным инвестором может быть нижеследующая недвижимость, принадлежащая собственнику на праве собственности с проведением государственной регистрации данного права:

земельные участки;

здания и сооружения – согласно статье 22 Земельного кодекса, вместе с правом пожизненного наследуемого владения, постоянного владения, постоянного пользования и долгосрочной аренды земельного участка, на котором расположены данные объекты;

жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме – в случае достижения соглашения и заключения договора с каждым собственником жилья, вместе с правом постоянного пользования земельным участком, на котором расположен этот многоквартирный дом (за исключением права на земли, прилегающие к многоквартирным домам, и на земли общего пользования).

4. Передача частному инвестору прав на земельные участки, принадлежащие государственным органам и учреждениям, государственным предприятиям, хозяйственным обществам с государственной долей в уставном фонде, осуществляется согласно законодательству о приватизации государственного имущества, за исключением прав на земли населенных пунктов общего пользования и на расположенные на них объекты, предусмотренные в настоящих основных условиях.

5. Земли, соответствующие права на которые перешли в ведение частного инвестора в порядке, установленном в настоящих основных условиях, присоединяются к единому земельному участку на основе Акта объединения недвижимости и определения его новых границ (далее – акт объединения).

При этом допускается объединение всех объединяемых земельных участков к единому земельному участку независимо от вида права на данные земли, вида земельного участка и построенного на нем объекта, завершенности или незавершенности строительства объекта.

6. При заключении акта объединения нижеследующие земли, расположенные в промежутке между земельными участками, принадлежащими частному инвестору (полностью окруженные данными землями), также включаются в состав территории единого земельного участка (за исключением земель, отнесенных к границе территории реновации, осуществляемой проектом реновации по решению хокима города Ташкента на основании постановления Кабинета Министров от 25 марта 2024 года № 149):

придомовые земельные участки (прилегающие к домам) многоквартирных жилых домов (статья 63 Земельного кодекса);

земли общего пользования населенных пунктов (статья 64 Земельного кодекса).

При этом право постоянного пользования (если таковое имеется) данными землями со дня оформления акта объединения считается завершенным.

7. Общая площадь придомовых земельных участков многоквартирных жилых домов и земельных участков общего пользования, включаемых в территорию единого земельного участка на основании пункта 6 настоящих основных условий на каждом новом массиве в городах Ташкенте и Нукусе, а также в областных центрах, не должна превышать 35 процентов общей площади земельных участков, полученных на основании пункта 3 настоящих основных условий.

8. Акт объединения также является основанием для отмены (изменения) решений (при наличии) органов государственной власти на местах о выделении земельных участков вокруг многоквартирных домов и земельных участков общего пользования на постоянное пользование.

9. Линейные объекты, полностью проходящими через земельные участки, внесенные в акт объединения, – инженерно-коммуникационные сети (электрические, газовые, водные, канализационные сети, связь и дороги) переносятся за счет частного инвестора по согласованию с их эксплуатирующими организациями или при их оставлении на прежнем месте реконструируются (ремонтируются) на основе проекта детальной планировки территории нового массива и повторно передаются балансодержателю.

10. В акте объединения указываются общая площадь земельных участков, принадлежащих частному инвестору, общая площадь земель, прилегающих к многоквартирным домам, и земель общего пользования в квадратных метрах и процентах по отдельности.

11. Акт объединения является основанием для:

отмены прав на земельные участки, расположенные на территории земельной площади, указанных в акте объединения и зарегистрированных в Государственном реестре прав на объекты недвижимости;

заключения договора аренды земли между хокимом района (города) и частного инвестора на объединенный земельный участок с определением права на срок до 49 лет с указанием периода строительства;

обращения к полномочному органу для получения разрешительных документов в сфере строительства на объединенном земельном участке.

12. Общая земельная площадь, занимаемая объектами, подлежащими проектированию и строительству на территории земельного участка, не должна превышать общую площадь земельных участков, принадлежность частному инвестору которых указана в акте объединения, а площадь земель, прилегающих к многоквартирным домам и земель общего пользования по новому проекту, не должны быть меньше площади земель, прилегающих к многоквартирным домам и земель общего пользования, указанной в акте объединения.

*К примеру, площадь территории, на которой запланировано строительство нового массива, составляет **5 гектаров**. Включая **3,3 гектара** – земли под здания и сооружения, **1,7 гектара** (34 процента) – земли вокруг многоквартирных домов и земли общего пользования.*

*При этом в проекте детальной планировки и строительства нового массива также должно быть предусмотрено **не менее 1,7 гектара** (34 процента) земель, прилегающих к многоквартирным домам, и земли общего пользования.*

13. После согласования проектно-сметной документации объектов, запланированных к строительству на территории объединенного земельного участка, оформляется Акт раздела недвижимого имущества и определения его новых границ (далее – акт раздела).

14. В акте раздела указываются площадь и новые границы земельных участков, принадлежащих частному инвестору, в том числе земельного участка, на котором будут расположены многоквартирные дома, а также земель, прилегающих к многоквартирным домам, и земель общего пользования.

15. Акт раздела является основанием для государственной регистрации прав постоянного пользования на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, земельные участки вокруг (прилегающие) многоквартирных домов и земельные участки общего пользования согласно границам, указанным в акте раздела, в порядке, определенном в пункте 12 приложения № 4 к настоящему Указу, а также для сдачи собственникам многоквартирных домов и эксплуатационным организациям соответственно.

16. До составления акта объединения многолетние деревья на землях, включенных в территорию нового массива, берутся на учет и нумеруются органами Министерства экологии, охраны окружающей среды и изменения климата. При этом:

общее количество многолетних деревьев на территории и площадь зеленых зон не должны быть уменьшены;

в проекте детальной планировки и строительства не должны предусматриваться вырубка деревьев, высаженных десять и более лет назад, в период строительства этим деревьям не должен быть причинен вред;

разрешается пересаживать деревья, посаженные в течение 10 лет, в другое место внутри территории нового массива с условием посадки на территории нового массива вместо каждого такого вида дерева 10 новых многолетних деревьев и ухода за ними минимум пять лет.

Приложение № 4
к Указу Президента Республики Узбекистан
от 6 сентября 2024 года № УП–135

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

определения сроков проектирования, начала строительства, завершения строительства зданий и сооружений, а также сдачи объекта в эксплуатацию на новом выделенном земельном участке

1. При выделении (реализации) пустующих земельных участков несельскохозяйственного назначения, прошедших государственную регистрацию в качестве государственного имущества, с правом собственности, правом аренды и правом постоянного пользования в обязательном порядке указываются количество и виды зданий и сооружений, строящихся согласно виду разрешенного использования на данном земельном участке.

2. Сроки проектирования, начала строительства, завершения строительства зданий и сооружений на новом выделенном земельном участке, а также сдачи объекта в эксплуатацию определяются в документах о выделении (реализации) земельного участка.

При необходимости данные сроки могут быть определены в плане-графике, прилагаемом к документу о выделении (реализации) земельного участка.

3. При определении сроков срок сдачи в эксплуатацию объекта, который будет построен на земельном участке, не должен превышать следующих сроков начиная с даты выделения земельного участка:

при площади земельного участка до 0,1 гектара – **2 года**;

при площади земельного участка от 0,1 гектара до 1 гектара – **3 года**;

при площади земельного участка от 1 гектара до 10 гектаров – **4 года**;

при площади земельного участка более 10 гектаров – **5 лет**.

В актах Президента Республики Узбекистан и Кабинета Министров могут быть определены иные сроки по сдаче в эксплуатацию объектов, которые будут построены на основании данных документов.

4. К вновь реализованным земельным участкам применяется **ставка земельного налога в размере 50 процентов** на срок, равный периоду сдачи в эксплуатацию объекта, но не превышающему трех лет, за исключением земельных участков, расположенных в городах Ташкенте и Нукусе, областных центрах.

В случае **несвоевременной сдачи в эксплуатацию** зданий и сооружений сумма данной налоговой льготы **полностью взыскивается** по основной ставке Центрального банка с начислением процентов.

5. Права на земельные участки, предусмотренные в настоящих основных условиях, могут быть переданы (субаренда) другому лицу или в залог согласно законодательству.

При этом не меняются сроки проектирования, начала строительства, завершения строительства зданий и сооружений, а также сдачи объекта в эксплуатацию, обязательство обеспечения соблюдения данных сроков **переходит к новому владельцу прав и обязательств на земельный участок.**

6. В случае строительства **нескольких зданий и сооружений на одной земельной площади** требования, предусмотренные настоящими основными условиями, определяются по отдельности для каждого здания и сооружения.

7. При несоблюдении сроков проектирования, начала строительства, завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию хокимиятом района (города) вносится в обязательном порядке исковое заявление в суд об отмене права на земельный участок и выставлении земельного участка на электронный онлайн-аукцион для реализации другому лицу.

8. Лицу, в отношении которого на основании решения суда отменено право на данный участок, осуществляется возврат средств, фактически выплаченных за данный земельный участок (в размере, не превышающем средств, поступивших на очередном аукционе), за счет средств, поступивших от повторной реализации земельного участка, при этом вычитаются расходы, связанные с подготовкой материалов по выбору земельного участка и проведением аукциона.

Возврат территории земельного участка в прежнее состояние, снос построенных объектов и очистка территории осуществляются за счет лица, по отношению к которому отменено право на земельный участок.

9. Упущенный срок в результате действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц, признанных судом противозаконными, в том числе в процессе перехода разрешительных процедур в сфере строительства, **вычитается** из срока сдачи объекта в эксплуатацию.

10. При возникновении **форс-мажорных ситуаций** судом могут быть продлены сроки, предусмотренные в настоящих основных условиях.

11. Во всех случаях нижеследующие земельные участки выделяются (реализуются) с правом аренды на срок строительства, завершения и сдачи в эксплуатацию объектов, которые будут построены на данных земельных участках:

земельные участки, на которых будут построены многоквартирные жилые дома, и прилегающие к ним земельные участки;

земельные участки, на которых **объекты будут построены** физическими и юридическими лицами и **сданы** государственным органам, учреждениям и предприятиям, органам самоуправления граждан.

12. Разрешение по приемке в эксплуатацию объекта, построенного на земельных участках, предусмотренных в настоящих основных условиях, независимо от вида права на земельный участок, служит основанием для **государственной регистрации права постоянного пользования** нижеследующими земельными участками:

на имя собственников многоквартирного дома – в отношении земельных участков, на которых расположен **многоквартирный дом**, прилегающих к нему земельных участков, в том числе тех, на которых расположены многоквартирные дома, построенные и сданные в эксплуатацию на земельных участках с иными правами, чем право постоянного пользования до вступления в силу настоящего Указа, а также прилегающих к нему земельных участков;

на имя соответствующего государственного органа, учреждения, предприятия, органа самоуправления граждан – в отношении земель, на которых физическими и юридическими лицами **будут построены объекты и сданы** государственным органам, учреждениям и предприятиям, органам самоуправления граждан.

ПРОГРАММА МЕР
по эффективному использованию инвестиционных возможностей земельных ресурсов при осуществлении
предпринимательской и градостроительной деятельности

№	Наименование мер	Механизм реализации	Сроки исполнения	Ответственные за исполнение
1.	Внесение проекта закона «О градостроительной реновации».	Проект закона	Один месяц	Министерство юстиции, Министерство строительства и жилищно- коммунального хозяйства
2.	Принятие постановления Кабинета Министров «О мерах по внедрению Единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков», предусматривающего утверждение: Единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; Положения о порядке определения основных видов разрешенного использования ранее зачатенных земельных участков; Административного регламента оказания государственных услуг по определению основных видов разрешенного использования земельных участков;	Проект постановления Кабинета Министров	Одна неделя	Кабинет Министров (<i>Кучкаров Д., Раматов А., Ходжаев Ж.</i>)

	Административного регламента оказания государственных услуг по изменению основного вида разрешенного использования земельных участков; Административного регламента получения разрешения на вид условного разрешенного использования земельного участка.			
3.	Внесение проекта закона по внесению изменений и дополнений в действующие акты законодательства в связи с внедрением видов разрешенного использования земельных участков.	Проект закона	Два месяца	Кабинет Министров (Кучкаров Д., Раматов А., Ходжаев Ж.)
4.	Внедрение порядка публичной оценки недвижимого имущества исходя из вида разрешенного использования земельного участка.	Проект Указа Президента Республики Узбекистан	Одна неделя	Кабинет Министров (Кучкаров Д.)
5.	Переход к применению повышающих и понижающих коэффициентов исходя из основного вида разрешенного использования земельного участка при определении стартовой цены земельных участков, выставляемых на аукционные торги.	Проект постановления Кабинета Министров, практические меры	Один месяц	Агентство по управлению государственными активами
6.	Внедрение порядка оформления документации разрешительного характера в сфере строительства с учетом основных видов разрешенного использования земельного участка.	Проект постановления Кабинета Министров	Один месяц	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
7.	Применение повышающих и понижающих коэффициентов к ставкам земельного налога в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.	Проекты нормативно-правовых актов	Два месяца	Министерство экономики и финансов, Налоговый комитет

8.	Внесение изменения в административные регламенты оказания государственных услуг по объединению недвижимого имущества и определению его новых границ, а также по разделению недвижимого имущества и определению его новых границ.	Проект постановления Кабинета Министров	Два месяца	Агентство по кадастру, Министерство экономики и финансов, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
9.	Определение размера дополнительной нагрузки на социальные и инфраструктурные объекты и установление источников компенсации данной нагрузки исходя из технических условий и других показателей подключения к инженерным сетям в ходе разработки архитектурно-планового задания на объект, планируемый на земельном участке, вид разрешенного использования которого изменяется.	Проекты нормативно-правовых актов	Три месяца	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Министерство экономики и финансов, Министерство энергетики, Агентство по кадастру
10.	Создание благоприятных условий для ускорения запуска неиспользуемых объектов, рационального использования пустующих объектов и создание на их базе современных производств и новых рабочих мест.	Проект постановления Кабинета Министров	Один месяц	Кабинет Министров (Кучкаров Д., Ходжаев Ж.), Налоговый комитет
11.	Разработка и внесение проекта закона по внесению изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Узбекистан на основе требований настоящего Указа.	Проект закона	Один месяц	Министерство юстиции, Министерство экономики и финансов
12.	Внесение в Кабинет Министров предложений об изменениях и дополнениях в акты законодательства, вытекающих из настоящего Указа.	Проекты нормативно-правовых актов	Два месяца	Министерство юстиции, Министерство экономики и финансов

13.	Организация учебных семинаров по применению Единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для работников органов государственной власти на местах, ведомств по строительству, кадастру и других организаций.	Практические меры	Сентябрь – декабрь 2024 года	Министерство экономики и финансов, Министерство юстиции, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Агентство по кадастру
------------	---	-------------------	------------------------------	---

Примечание: при необходимости в виды проектов нормативно-правовых актов могут вноситься изменения, они могут быть объединены или разделены.

Приложение № 6
к Указу Президента Республики Узбекистан
от 6 сентября 2024 года № УП–135

**Изменения,
вносимые в некоторые акты Президента Республики Узбекистан**

1. Подпункт «а» пункта 3 Указа Президента Республики Узбекистан от 9 декабря 2021 года № УП–33 «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов» изложить в следующей редакции:

«а) победителям электронных онлайн-аукционов по передаче в аренду земельных участков под строительство многоэтажных жилых домов предоставляется право на оплату стоимости лота в рассрочку в установленном законодательством порядке».

2. В пункте 2 Указа Президента Республики Узбекистан от 8 апреля 2022 года № УП–101 «Об очередных реформах по созданию условий для стабильного экономического роста путем улучшения предпринимательской среды и развития частного сектора»:

а) абзац второй изложить в следующей редакции:

«предоставить право на оплату в рассрочку при реализации земельных участков несельскохозяйственного назначения на основе права собственности через аукцион в установленном законодательством порядке»;

б) из абзаца четвертого слова «и земельные участки несельскохозяйственного назначения» исключить.

3. Из абзаца пятого пункта 4 Указа Президента Республики Узбекистан от 13 июня 2022 № УП–153 «О дополнительных мерах повышения эффективности деятельности специальных экономических, малых промышленных, молодежных промышленных и предпринимательских зон» слова «земельных площадей,» исключить.

4. Абзац четвертый пункта 1 постановления Президента Республики Узбекистан от 30 мая 2022 № ПП–264 «О дополнительных мерах по развитию предпринимательства в северных районах Республики Каракалпакстан» изложить в следующей редакции:

«возможности оплаты в рассрочку в установленном законодательством порядке физическими и юридическими лицами стоимости приобретения на электронном онлайн-аукционе права на аренду пустующих земельных участков несельскохозяйственного назначения в целях осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности».

5. В абзаце третьем пункта 6 постановления Президента Республики Узбекистан от 28 ноября 2023 года № ПП–376 **«О мерах по строительству современных сервисных и туристских объектов в горно-рекреационных зонах Кашкадарьинской области»** слова «в равных долях в течение 10 лет» заменить словами «в установленном законодательством порядке».

6. Из подпункта «б» пункта 4 постановления Президента Республики Узбекистан от 23 января 2024 года № ПП–39 **«О мерах по внедрению рейтинга устойчивости субъектов предпринимательства»** слова «и земельные участки несельскохозяйственного назначения» исключить.

7. В тексте на государственном языке из абзаца третьего пункта 3¹ постановления Президента Республики Узбекистан от 28 февраля 2024 года № ПП–89 **«О дополнительных мерах по созданию благоприятных условий для предпринимателей Хорезмской области»** слова «ва қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари» исключить.

8. В пункте 6 постановления Президента Республики Узбекистан от 19 апреля 2024 года № ПП–162 **«О дополнительных мерах по сокращению участия государства в экономике»**:

а) из подпункта «а» слова «с предоставлением возможности оплаты 15 процентов выкупной стоимости в течение трех месяцев, а остальной части – в рассрочку на срок до 10 лет» исключить;

б) в подпункте «б»:

абзац третий исключить;

абзац четвертый считать абзацем третьим.

