

DECISION

CABINET OF MINISTERS OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

About the order of realization of privately owned objects of trade and service sectors together with the land, where they are located, and land in lifetime inheritable possession

(Assembly of the Republic of Uzbekistan decrees of the Government 1995, № 4, p. 15)

In order to expand the practice of the implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are placed, as well as land in lifetime inheritable possession of citizens for individual housing construction and ancillary services in accordance with the Presidential Decree of 24 November 1994 "On improving the efficiency of land use", the Cabinet of Ministers decides:

1. To approve the results of a complex economic assessment (at basic prices in 1991) Urban land, urban settlements and rural settlements of the Republic of Uzbekistan held Goskomarhitektstroem the Republic of Uzbekistan and the Ministry of Agriculture of the Republic of Uzbekistan, in accordance with Annexes №№ 1 and 2 *.

* Applications are not №№ 1-2.

2. To approve:

Regulations on the implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are located, and land in lifetime inheritable possession in accordance with Annex № 3;

list of lands not subject to transfer to private ownership and sale at the auctions in lifetime inheritable possession, according to the annex number 4.

3. The Council of Ministers of the Republic of Karakalpakstan, regions and Tashkent city to activate the work on the implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are placed, as well as the allocation of land in lifetime inheritable possession of citizens for individual housing construction and maintenance dehkan farm.

(Clause 3 as amended by Resolution of the Cabinet of Ministers of April 30, 1999 № 202)

4. To recognize as invalid:

Resolution of the Cabinet of Ministers on July 4, 1994 № 341 "On the order of implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are located"; the second paragraph of paragraph 3 of resolution of the Cabinet of Ministers on November 29, 1994 № 575 "On measures to improve the efficiency of land use";

paragraph 4 of the Regulations on the procedure for determining the size and compensation of losses of agricultural and forestry production in connection with the seizure of land for purposes not related to agriculture and forestry in the Republic of Uzbekistan, approved by the Cabinet of Ministers of June 15, 1992 № 282.

5. Control over the implementation of the present decision to assign to the Deputy Prime Minister of the Republic of Uzbekistan VA Zheng.

Chairman of the Cabinet of Ministers I. Karimov

Tashkent,

April 11, 1995,

number 126

APPENDIX № 3

to the Resolution of the Cabinet of Ministers

on April 11, 1995 №126

POSITION

on the procedure for the implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are located, and land in lifetime inheritable possession

General provisions

1. This Regulation is developed pursuant to Presidential decree of Uzbekistan "On measures to further deepen economic reforms, protection of private property and entrepreneurship" and "On improving the efficiency of land use."

2. Starting (initial) price of land is determined by the local authorities on the basis of a comprehensive economic evaluation of land in accordance with Annexes №№ 1 and 2 hereto.

To determine the value of the starting price of land is multiplied by a factor (index) changes in prices, which is specified on a quarterly basis by the Ministry of Macroeconomics and Statistics in collaboration with Goskomarhitektstroem and Goskomzem.

(Second paragraph of paragraph 2 as amended by Resolution of the Cabinet of Ministers of April 30, 1999 № 202)

In setting the starting price can be applied multipliers depending on the actual emerging demand and supply.

3. A comprehensive economic evaluation of land may be adjusted as the administrations of investing in improvement of the village taking into account long-term development of engineering infrastructure with appropriate justification for the nearest period.

4. To establish a differentiated starting prices for land, depending on their location, availability of utilities, and other architectural features, the regions corresponding to the decisions of khokimiyats of cities and areas are divided into zones, and in conjunction with the design institutes to be confirmed, if necessary, the cost of them, with taking into account the land cadastre and the unit cost of one portion necessary for setting up an array of individual building.

5. Disputes concerning invalidation of transactions or the implementation of the conditions for private ownership of objects of trade and service, together with the land on which they are located, and land in lifetime inheritable possession are considered relevant by the court.

The procedure for the implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are placed

6. The implementation of the private property of objects of trade and service, together with the land on which they are placed, individuals and legal entities, including foreign ones, without declaring the sources of funds used for the acquisition of objects to be privatized, carried out on a competitive basis or at auctions accordance with the established procedure of denationalization and privatization of state property of the Republic of Uzbekistan and the present position.

Implementation is carried out by State Property Committee and its territorial offices after the submission of the decision on the implementation of the private ownership of land occupied by the objects of trade and service, appropriate khokimiyats and Civil Society.

7. Conditions of competition or auction is concluded between the State Property Committee and its territorial administration and the new owner of the profile of the object of the contract activity.

8. Regional, district and municipal land surveying services for the respective territory define the boundaries (contours) of land, built-up and undeveloped areas and give the seller (the State Property Committee and its territorial management) documents certifying the size of these areas. This land area should not exceed the minimum required size for sanitary and technological functioning of the purchased object of trade and service.

(Paragraph 9 repealed in accordance with the Decree of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated December 26, 1995 № 475)

10. The winner of the tender or auction the State Property Committee and its territorial control in the established order the state issued a warrant for the ownership of the object, together with the land on which it is located, for the subsequent registration in the respective khokimiyats and the Local Authorities.

(Paragraph 11 of the repealed in accordance with the Decree of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated December 26, 1995 № 475)

12. With the implementation of the competition and the auctions to private ownership of objects of trade and service, together with the land set single starting price, which includes the price of the object and the land.

The procedure for the implementation of land in lifetime inheritable possession of citizens

13. Land in lifetime inheritable possession citizens realized at auction within the 0.04 hectares for the construction of individual housing and 0.06 hectares for conducting dehkhan farm.

(First paragraph of paragraph 13 as amended by Resolution of the Cabinet of Ministers of April 30, 1999 № 202)

In the Republic of Karakalpakstan on an experimental basis the unused land in the national economy, as well as land unprofitable and marginally profitable agricultural enterprises realized in lifetime inheritable possession of citizens on the auction and competitive basis to a maximum of 5 hectares of irrigated and 15 acres on non-irrigated lands.

The starting price realized in an experiment on an auction and competitive basis in the Republic of Karakalpakstan of unused land and land unprofitable and marginally profitable agricultural enterprises in lifetime inheritable possession is determined based on the results of the qualitative assessment of land, taking into account the prevailing demand and supply in the manner prescribed by the Council of Ministers of the Republic Karakalpakstan.

14. The procedure for holding auctions is set in agreement with the State Property Committee of the Ministry of Justice.

15. At the auctions for the implementation of land in lifetime inheritable possession for individual housing construction and maintenance of the dekhkan farm can participate foreign legal and natural persons - employees of the diplomatic corps, representatives of the press accredited in the Republic of Uzbekistan, the staff of permanent missions, firms, companies and international organizations , persons employed on a permanent basis in joint ventures, as well as persons residing in the country and have a residence permit.

(Paragraph 15 as amended by Resolution of the Cabinet of Ministers of April 30, 1999 № 202)

APPENDIX № 4

to the Resolution of the Cabinet of Ministers
of April 11, 1995 № 126

SCROLL

land, are not subject to transfer to private ownership and sale at the auctions in lifetime inheritable possession

Earth common cities and towns (squares, streets, driveways, roads, embankments, parks, squares, boulevards, water protection zones, beaches, etc.).

Earth's natural monuments, botanical gardens.

Earth recreational, historical and cultural destination.

Earth, provided for the use and protection of subsoil.

Earth contaminated with hazardous substances and are subject to nutrient contamination.

Earth, the Master plan for urban development, projects of detailed planning schemes and placement of objects other than the objects of trade and service.

Land adjacent to the main roads.

Earth, alienated under power lines, cable lines and substations, thermal, water and sewerage and gas pipelines, nation-wide communication lines and structures on them, water facilities.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАБИНЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

**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**

(Собрание постановлений Правительства Республики Узбекистан, 1995 г., № 4, ст. 15)

В целях расширения практики реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также земельных участков в пожизненное наследуемое владение граждан для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с [Указом](#) Президента Республики Узбекистан от 24 ноября 1994 года «О повышении эффективности использования земель», Кабинет Министров постановляет:

1. Одобрить результаты комплексной экономической оценки (в базисных ценах 1991 года) земель городов, городских поселков и сельских населенных пунктов Республики Узбекистан, проведенной Госкомархитектстроём Республики Узбекистан и Министерством сельского хозяйства Республики Узбекистан, согласно приложениям №№ 1 и 2*.

* Приложения №№ 1-2 не приводятся.

2. Утвердить:

[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 согласно приложению № 3;

перечень земель, не подлежащих передаче в частную собственность и реализации на аукционах в пожизненное наследуемое владение, согласно [приложению № 4](#).

3. Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и города Ташкента активизировать работу по реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также выделению земельных участков в пожизненное наследуемое владение граждан для индивидуального жилищного строительства и ведения дехканского хозяйства.

(пункт 3 в редакции [постановления](#) Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 апреля 1999 года № 202)

4. Признать утратившими силу:

[постановление](#) Кабинета Министров от 4 июля 1994 года № 341 «О порядке реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены»;

абзац второй пункта 3 постановления Кабинета Министров от 29 ноября 1994 года № 575 «О мерах по повышению эффективности использования земель»;

пункт 4 Положения о порядке определения размеров и возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в связи с изъятием земель для нужд, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства в Республике Узбекистан, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 15 июня 1992 года № 282.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Премьер-министра Республики Узбекистан В.А. Чжена.

Председатель Кабинета Министров И. КАРИМОВ

г. Ташкент,

11 апреля 1995 г.,

№ 126

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Кабинета Министров
от 11 апреля 1995 года №126

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

Общие положения

1. Настоящее Положение разработано во исполнение указов Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему углублению экономических реформ, обеспечению защиты частной собственности и развитию предпринимательства» и «О повышении эффективности использования земель».

2. Стартовая (начальная) цена земельных участков определяется местными органами государственной власти на основе результатов комплексной экономической оценки земель в соответствии с приложениями №№ 1 и 2 к настоящему постановлению.

Для определения стартовой цены стоимость земельного участка умножается на коэффициент (индекс) изменения цен, который ежеквартально уточняется Министерством макроэкономики и статистики совместно с Госкомархитектстройом и Госкомземом.

(абзац второй пункта 2 в редакции постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 апреля 1999 года № 202)

При установлении стартовой цены могут применяться повышающие коэффициенты в зависимости от реально складывающегося спроса и предложения.

3. Комплексная экономическая оценка земель может корректироваться хокимиятами по мере вложения средств в обустройство населенного пункта с учетом перспективного развития инженерной инфраструктуры при соответствующем обосновании на ближайший период.

4. Для установления дифференцированных стартовых цен на земельные участки, в зависимости от их местонахождения, обеспеченности инженерными коммуникациями, архитектурных и других особенностей, территории регионов решениями хокимиятов соответствующих городов и районов делятся на зоны и при необходимости уточняется стоимость по ним совместно с проектными институтами, с учетом земельных кадастров и удельных затрат на один участок, необходимых для обустройства массива индивидуальной застройки.

5. Споры о признании недействительными сделок либо условий реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, и земельных участков в пожизненное наследуемое владение рассматриваются соответствующим судом.

Порядок реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены

6. Реализация в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным, без декларирования источников средств, используемых ими для приобретения приватизируемых объектов, осуществляется по конкурсу или на аукционах в соответствии с установленным порядком разгосударствления и приватизации объектов государственной собственности Республики Узбекистан и настоящим положением.

Реализация осуществляется Госкомимуществом и его территориальными управлениями после представления решения о реализации в частную собственность земельных участков, занятых под объектами торговли и сферы обслуживания, соответствующими хокимиятами и органами самоуправления граждан.

7. Условием конкурса или аукциона является заключение между Госкомимуществом или его территориальным управлением и новым собственником договора о профиле деятельности объекта.

8. Областные, районные и городские землеустроительные службы по соответствующей территории определяют границы (контуры) земельного участка, застроенных и незастроенных площадей и выдают продавцу (Госкомимуществу или его территориальному управлению) документы, удостоверяющие размеры этих площадей. При этом земельная площадь не должна превышать минимально необходимые размеры для обеспечения санитарного и технологического функционирования приобретаемого объекта торговли и сферы обслуживания.

(пункт 9 утратил силу в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 26 декабря 1995 г. № 475)

10. Победителю конкурса или аукциона Госкомимуществом или его территориальным управлением в установленном порядке выдается государственный ордер на право собственности на объект вместе с земельным участком, на котором он расположен, для последующей регистрации в соответствующих хокимиятах и органах самоуправления граждан.

(пункт 11 утратил силу в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 26 декабря 1995 г. № 475)

12. При реализации по конкурсу и на аукционах в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками устанавливается единая стартовая цена, включающая в себя цену объекта и земельного участка.

Порядок реализации земельных участков в пожизненное наследуемое владение граждан

13. Земельные участки в пожизненное наследуемое владение граждан реализуются на аукционах в пределах 0.04 гектара для индивидуального жилищного строительства и 0.06 гектара для ведения дехканского хозяйства.

(абзац первый пункта 13 в редакции постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 апреля 1999 года № 202)

В Республике Каракалпакстан в порядке эксперимента неиспользуемые в народном хозяйстве земельные участки, а также земли убыточных и низкорентабельных сельскохозяйственных предприятий реализуются в пожизненное наследуемое владение граждан на аукционной и конкурсной основе в пределах до 5 гектаров на поливных и до 15 гектаров на неполивных землях.

Стартовая цена реализуемых в порядке эксперимента на аукционной и конкурсной основе в Республике Каракалпакстан неиспользуемых земельных участков, а также земель убыточных и низкорентабельных сельскохозяйственных предприятий в пожизненное наследуемое владение определяется на основе результатов качественной оценки земель с учетом сложившегося спроса и предложения в порядке, установленном Советом Министров Республики Каракалпакстан.

14. **Порядок** проведения аукционов устанавливается Госкомимуществом по согласованию с Министерством юстиции Республики Узбекистан.

15. На аукционах по реализации земельных участков в пожизненное наследуемое владение для индивидуального жилищного строительства и ведения дехканского хозяйства могут участвовать иностранные юридические и физические лица — сотрудники дипломатического корпуса, представители прессы, аккредитованные в Республике Узбекистан, сотрудники постоянных представительств, фирм, компаний и международных

организаций, лица, работающие на постоянной основе в совместных предприятиях, а также лица, постоянно проживающие в республике и имеющие вид на жительство.

(пункт 15 в редакции постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 апреля 1999 года № 202)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к постановлению Кабинета Министров
от 11 апреля 1995 года № 126

ПЕРЕЧЕНЬ

земель, не подлежащих передаче в частную собственность и реализации на аукционах в пожизненное наследуемое владение

Земли общего пользования городов и поселков (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, скверы, бульвары, водоохранные зоны, пляжи и другие).

Земли памятников природы, ботанических садов.

Земли оздоровительного и историко-культурного назначения.

Земли, предоставленные для использования и охраны недр.

Земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению.

Земли, предусмотренные генеральными планами развития городов, проектами детальной планировки и схемами размещения объектов, кроме объектов торговли и сферы обслуживания.

Земли, прилегающие к магистральным дорогам.

Земли, отчужденные под линии электропередач, кабельные линии и подстанции, тепловые, водопроводные и канализационные трассы и газопроводы, общегосударственные линии связи и сооружения на них, водохозяйственные сооружения.