

Вопрос земельного участка при реализации инвестиционных проектов в Узбекистане



Дисклеймер

* Следующий документ представляет собой обзорную работу юридической фирмы Tethys. Хотя мы стараемся предоставлять актуальную и правильную информацию в соответствии с действующим законодательством, мы не отрицаем возможность наличия неточной или неподходящей информации. Любые предположения или мнения, отраженные в данном документе, принадлежат авторам и не отражают общего мнения или взглядов самой фирмы. Любое использование этого документа, включая принятие решений в деловых, юридических или любых других вопросах на основе предоставленной информации, происходит исключительно на личный страх и риск, а также не создает отношений консультант-клиент с Tethys.

** Этот документ является интеллектуальной собственностью юридической фирмы Tethys. Этот документ можно бесплатно распространять. Однако любые изменения, редактирование, удаление всей или отдельной части, изменения, модификации и любые другие операции с документом без письменного согласия Tethys являются нарушением закона. Tethys не несет ответственности за детали, незаконно добавленные другими лицами.

В данной статье проводится анализ нормативно-правовой базы Республики Узбекистан в части механизма приобретения прав (аренда, приобретение, использование, приватизация) на земельные участки в рамках реализации инвестиционных проектов.

В настоящей статье используются следующие термины и определения:

Земельный участок - земельный участок, не предоставленный для нужд сельского хозяйства и/или не предназначенный для этих целей;

Приватизация земельного участка - отчуждение земельного участка, находящегося в публичной собственности, в собственность физических лиц - граждан Республики Узбекистан и (или) юридических лиц - резидентов Республики Узбекистан;

Свободный земельный участок - земельный участок, на котором не расположены здания и сооружения, не обремененный какими-либо обязательствами или запретами и находящийся в публичной собственности;

Электронный онлайн-аукцион - способ проведения электронных торгов в форме аукциона, при котором земельные участки реализуются на специализированной электронной торговой площадке во Всемирной информационной сети Интернет на основе равного доступа к ним потенциальных покупателей.

Иностранным инвестором возможно получение земельного участка для реализации инвестиционных проектов двумя следующими способами:

- в открытом электронном аукционе права на земельный участок приобретаются иностранным инвестором исключительно путем выплаты стоимости лота;
- получение на безвозмездной основе права на земельный участок возможно в соответствии с решениями Президента Республики Узбекистан и Кабинета Министров Республики Узбекистан об отводе земельного участка, которые могут быть приняты в рамках подписания «инвестиционного соглашения», «соглашения о государственном-частном партнерстве», «соглашении о концессии».

При реализации отвода земельного участка для проекта инвестора, органами экологического контроля могут быть начислены компенсационные выплаты за возмещение вреда нанесенного окружающей среде. Компенсационные выплаты могут быть начислены за вырубку древесных, кустарниковых насаждений и в случаях нарушения ареала обитания объектов животного мира, в процессе строительства и эксплуатации объекта инвестиционной деятельности.

Законодательство Республики Узбекистан не предусматривало приватизацию земельных участков до принятия Закона «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» от 13.08.2019г. за №ЗРУ-552. Закон «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» вступил в силу с 01.03.2020. Субъектами приватизации земельных участков являются физические лица - граждане Республики Узбекистан и юридические лица - резиденты Республики Узбекистан.

Механизмы приобретения инвесторами прав на земельные участки

Отвод земельного участка

Действующим законодательством Республики Узбекистан предусмотрено несколько режимов землепользования.

Юридические лица могут иметь земельные участки на праве постоянного владения, постоянного пользования (бессрочное пользование), срочного (сроком от трех до десяти лет с правом продления не более срока одного периода) пользования, аренды и собственности.

Нерезиденты Республики Узбекистан ограничены в праве приобретения в собственность земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных международными соглашениями.

С 1 октября 2019 года в соответствии Постановления Президента Республики Узбекистан («О мерах по дальнейшему совершенствованию процедур предоставления свободных земельных участков несельскохозяйственного назначения и осуществления архитектурно-строительных работ» №ПП-4427 от 26.08.2019), свободные земельные участки несельскохозяйственного назначения для предпринимательской деятельности предоставляются исключительно через электронный онлайн-аукцион на торговой площадке "E-IJRO AUKSION".

Заинтересованные лица имеют право внесения предложений по размещению информации о земельном участке и планируемом объекте строительства с конкретными инвестиционными обязательствами в автоматизированную информационную систему «YERELEKTRON» для дальнейшего рассмотрения вопроса их выставления на электронный онлайн-аукцион.

Вид права на земельный участок, выставляемый на электронный онлайн-аукцион, определяется при согласовании с органами государственной власти на местах. Лоты на аукционе реализуются исключительно на возмездной основе.

Действия предыдущих регламентов по отводу земельных участков, на текущий период, фактически приостановлены, за исключением уже принятых решений об отводе.

Льготы для иностранных инвесторов в части приобретения прав на земельные участки при участии в аукционных торгах не предусмотрены. Исключением из вышеуказанных правил, являются случаи предоставления земельных участков в соответствии с решениями Президента Республики Узбекистан и Кабинета Министров Республики Узбекистан.

Предоставление или реализация земельных участков предприятиям с иностранными инвестициями во владение, пользование, аренду и собственность осуществляется в порядке отвода Кабинетом Министров Республики Узбекистан и органами власти на местах. Иностранному инвестору, заинтересованному в получении прав на земельный участок на безвозмездной основе, необходимо инициировать подписание между инвестором и правительством Республики Узбекистан инвестиционного соглашения, либо организовать свою деятельность в соответствии с законами «о государственном-частном партнёрстве», или «о концессиях».

Правительственные решения, о реализации инвестиционных проектов в рамках инвестиционных соглашений, соглашений о государственном-частном партнерстве или соглашений о концессиях должны предусматривать отводы земельных участков с правом на бессрочное, либо срочное пользование (как правило).

К примеру, земельный участок, на котором расположен объект государственно-частного партнерства, необходимый для осуществления деятельности,

предусмотренной соглашением о государственно-частном партнерстве предоставляется частному партнеру без проведения конкурса на основании соглашения о государственно-частном партнерстве на срок устанавливаемый соглашением (срочное пользование).

Приватизация земельного участка

При создании инвестором компании оператора на территории Республики Узбекистан, данная компания будет являться резидентом. В соответствии с Законом Республики Узбекистан от 13.08.2019 г. №ЗРУ-552 «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения», если иное не будет предусмотрено Решением Правительства Республики Узбекистан об отводе земли, инвестор непосредственно через компанию оператора может инициировать процесс приватизации земельного участка.

Объектом приватизации будет земельный участок, на котором расположены принадлежащие компании оператору на праве собственности здания либо сооружения, объекты производственной инфраструктуры, а также прилегающие к ним земельные участки в размерах, необходимых для осуществления производственной деятельности.

Размер платы за приватизируемый земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан в кратных размерах ставки земельного налога с юридических лиц, установленной для соответствующих земель на день приватизации.

Методики расчета и утвержденных тарифов на данный период нет в связи с отсутствием подзаконных актов. К моменту вступления Закона в силу (1 марта 2020 г.) подзаконные акты должны быть утверждены.

В случае ликвидации компании оператора или при иных обстоятельствах, когда право собственности может перейти к учредителю компании оператора – нерезиденту Республики Узбекистан (инвестор), приобретенный таким путем земельный участок подлежит отчуждению в течение шести месяцев с момента наступления такого случая.

Компенсационные экологические выплаты при отводе земельных участков

Отвод земельного участка в рамках реализации проекта иностранного инвестора (если иное не будет прописано в решении Правительства Республики Узбекистан) может повлечь за собой компенсационные выплаты в части возмещения вреда, наносимого окружающей среде.

Компенсационные выплаты могут быть начислены в случаях рубки древесных и кустарниковых насаждений в порядке проведения рубок, связанных со строительством зданий, сооружений и коммуникаций в рамках реализации проекта инвестора (Постановление Кабинета Министров №43 от 17.01.2019 г. «О порядке посадки, выращивания и рубки деревьев и кустарников на землях, не входящих в государственный лесной фонд»).

Так же компенсационный выплаты могут быть начислены в случаях нарушения ареала обитания объектов животного мира (Положение «О порядке использования объектов животного мира и прохождения разрешительных процедур в сфере пользования объектами животного мира» (Приложение №2 к Постановлению Кабинета

Министров Республики Узбекистан от 20.10.2014 г. №290) на основании заключения уполномоченного органа.

Коэффициенты компенсаций устанавливаются в соответствии с категорией объектов растительного и животного мира и утверждаются Государственным комитетом по экологии и охране окружающей среды.

Дополнительно в соответствии с Положением «О государственной экологической экспертизе» (приложение №1 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22.11.2018 г. №949), проводится экологическая экспертиза.

Целью экологической экспертизы является определения соответствия экологическим требованиям прогнозируемой хозяйственной деятельности и определения возможного ущерба окружающей среде и соответствующих выплат.

Экологическая экспертиза осуществляется в отношении объектов, указанных в Перечне «видов деятельности, по которым осуществляется государственная экологическая экспертиза» (Приложение №2 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22 ноября 2018 г. №949).

В ходе анализа нормативно-правой базы было установлено, что строительство и эксплуатация солнечных электростанций в данном Перечне отсутствуют, соответственно проведение экологической экспертизы в рамках действующего законодательства Республики Узбекистан не предусмотрено.

Tethys Law

Контакты:

Юридическая фирма Tethys

Адрес: [25 Mirzo Ulugbek st., Tashkent, 100007, Republic of Uzbekistan.](#)

Телефон: +99899 887 87 78

E-mail: info@tethys.law

Веб-сайт: Tethys.law



Источники:

- I. Земельный Кодекс Республики Узбекистан;
- II. Закон Республики Узбекистан «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» №ЗРУ552 от 13.08.2019;
- III. Закон Республики Узбекистан «Об экологической экспертизе» ЗРУ №72-II от 25.05.2000;
- IV. Закон Республики «Узбекистан о гарантиях и мерах защиты прав иностранных инвесторов» ЗРУ №611-I от 30.04.1998 г;
- V. Закон Республики Узбекистан «Об иностранных инвестициях» ЗРУ №609-I от 30.04.1998;
- VI. Закон Республики Узбекистан «О гарантиях свободы предпринимательской деятельности» ЗРУ № 328 от 02.05.2012;
- VII. Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию процедур предоставления свободных земельных участков несельскохозяйственного назначения и осуществления архитектурно-строительных работ» №ПП-4427 от 26.08.2019;
- VIII. Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по усилению защиты частной собственности и гарантий прав собственников, коренному совершенствованию системы организации работ по поддержке предпринимательских инициатив, а также расширению доступа субъектов предпринимательства к финансовым ресурсам и производственной инфраструктуре» №УП-5780 от 13.08.2019;
- IX. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по кардинальному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан» № УП-5495 от 01.08.2018;
- X. Указ Президента Республики Узбекистан «о дополнительных мерах по стимулированию привлечения прямых частных иностранных инвестиций» № УП-3594 от 11.04.2005;
- XI. Постановление Кабинета Министров «О порядке посадки, выращивания и рубки деревьев и кустарников на землях, не входящих в государственный лесной фонд» №43 от 17.01.2019;
- XII. Постановление Кабинета Министров «Об утверждении положения о государственной экологической экспертизе» №949 22.11.2018;
- XIII. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию экономических механизмов обеспечения охраны природы» №820 от 11.10.2018;
- XIV. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об урегулировании использования биологических ресурсов и о порядке прохождения разрешительных процедур в сфере природопользования» №290 от 20.10.2014;
- XV. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «О мерах по реализации указа президента Республики Узбекистан «о дополнительных мерах по стимулированию привлечения прямых частных иностранных инвестиций»» №180 от 02.08.2005;
- XVI. Положение «О порядке использования объектов растительного мира и прохождения разрешительных процедур в сфере пользования объектами растительного мира» (Приложение №1 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 20.10.2014 г. №290);
- XVII. Положение «О порядке использования объектов растительного мира и прохождения разрешительных процедур в сфере пользования объектами животного мира» (Приложение №2 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 20.10.2014 г. №290).