

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.