



# ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASINING QONUNI

---

## О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Принят Законодательной палатой 21 июня 2022 года  
Одобен Сенатом 7 октября 2022 года

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Цель и сфера действия настоящего Закона

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Действие настоящего Закона распространяется на государственную регистрацию прав на следующие виды недвижимого имущества:

земельные участки;

здания, сооружения, в том числе объекты незавершенного строительства;

многолетние насаждения;

предприятие как имущественный комплекс.

Действие настоящего Закона не распространяется на государственную регистрацию прав на недра.

#### Статья 2. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан о государственной регистрации

прав на недвижимое имущество, то применяются правила международного договора.

### **Статья 3. Основные понятия**

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия:

**идентификационные данные** – фамилия, имя, отчество, день, месяц, год рождения, персональный идентификационный номер, гражданство, место жительства физического лица; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, день, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица или места жительства индивидуального предпринимателя;

**кадастровый паспорт** – электронный документ, содержащий общие сведения об объекте недвижимости и кадастровый номер объекта;

**первичная государственная регистрация прав на недвижимое имущество** – внесение в государственный реестр первой записи о правах на недвижимое имущество в процессе его создания (формирования), а также на существующее (сформированное) недвижимое имущество, государственная регистрация прав на которое не проводилась;

**государственная регистрация прав на недвижимое имущество** – признание государством факта возникновения, перехода, ограничения и прекращения прав юридических и физических лиц на недвижимое имущество;

**ограничение прав на недвижимое имущество** – условия, устанавливаемые сделками, актами законодательства или уполномоченным органом, которые ограничивают возможность владения, пользования или распоряжения недвижимым имуществом, а также имущественные права лиц, не являющихся собственниками недвижимого имущества (залогодержателей, арендаторов, кредиторов и других), на это недвижимое имущество;

**техническая инвентаризация недвижимого имущества** – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади, состоянии, стоимости и других характеристиках недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества;

**кадастровый номер объекта** – индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Узбекистан номер земельного участка, здания или сооружения, который присваивается при его формировании, и сохраняется на период существования его как единого объекта зарегистрированного права;

**правоустанавливающие документы** – документы, определяющие возникновение, переход, ограничение и прекращение прав на недвижимое имущество;

**правообладатель** – юридическое и (или) физическое лицо, имеющее право на недвижимое имущество на основании государственной регистрации права на данное недвижимое имущество.

#### **Статья 4. Основные принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Основными принципами государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются:

- законность;
- обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- приоритет зарегистрированных прав на недвижимое имущество;
- открытость информации о правах на недвижимое имущество;
- сопоставимость и соответствие.

#### **Статья 5. Принцип законности**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество должна осуществляться с соблюдением требований Конституции Республики Узбекистан, настоящего Закона и иных актов законодательства.

#### **Статья 6. Принцип обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Право собственности на недвижимое имущество и иные имущественные права, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.

#### **Статья 7. Принцип приоритета зарегистрированных прав на недвижимое имущество**

При государственной регистрации право первой государственной регистрации в органе по регистрации прав на недвижимое имущество, является приоритетным.

#### **Статья 8. Принцип открытости информации о правах на недвижимое имущество**

Результаты государственной регистрации прав на недвижимое имущество открыты для всех, за исключением сведений, включающих государственный секрет или иную охраняемую законом тайну.

#### **Статья 9. Принцип сопоставимости и соответствия**

Сведения, включаемые в государственный реестр, должны быть сопоставимы и соответствовать сведениям в документах, представляемых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

## **Статья 10. Права и ограничения на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации**

Государственной регистрации подлежат следующие права или ограничения на недвижимое имущество:

- право собственности;
- право постоянного владения;
- право постоянного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право субаренды;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право доверительного управления недвижимым имуществом;
- право безвозмездного пользования;
- рента;
- ипотека;
- сервитут;

ограничения прав на недвижимое имущество, вытекающие из закона или наложенные (установленные) уполномоченными государственными органами.

## **Статья 11. Последовательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Государственная регистрация прав на здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства не осуществляется до государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположено это недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на часть здания (квартиры, комнаты) не осуществляется до государственной регистрации права на здание, в котором они расположены.

Государственная регистрация права на предприятие в целом как имущественный комплекс не осуществляется до государственной регистрации права на земельные участки, здания и сооружения, входящие в состав этого предприятия.

Государственная регистрация перехода к другим лицам, ограничения и прекращения права на недвижимое имущество не осуществляется до государственной регистрации возникновения соответствующего права.

## **Статья 12. Аннулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть аннулирована комиссией по досудебному урегулированию споров,

возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – Комиссия), или по решению суда.

## **Глава 2. Государственное управление в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

### **Статья 13. Полномочия Кабинета Министров Республики Узбекистан в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Кабинет Министров Республики Узбекистан:

- обеспечивает реализацию единой государственной политики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- определяет приоритетные направления развития в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- определяет размер платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;
- утверждает формы выписок из государственного реестра;
- определяет порядок повышения квалификации и аттестации регистраторов;
- устанавливает порядок присвоения кадастровых номеров;
- устанавливает единый порядок выдачи, изменения, прекращения действия адресов недвижимого имущества на территории Республики Узбекистан;
- определяет порядок досудебного урегулирования споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Кабинет Министров Республики Узбекистан может осуществлять и иные полномочия в соответствии с законодательством.

### **Статья 14. Полномочия Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Агентство по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан является специально уполномоченным государственным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – специально уполномоченный государственный орган).

Специально уполномоченный государственный орган:

- реализует государственную политику в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- разрабатывает проекты нормативно-правовых актов в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и утверждает их в пределах своих полномочий;

осуществляет общее руководство, координирует и контролирует деятельность органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

определяет правила и порядок подотчетности органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

утверждает основания назначения технической инвентаризации недвижимого имущества и порядок проведения технической инвентаризации недвижимого имущества;

определяет базовые тарифы на кадастровые виды работ, не являющиеся монопольными;

определяет порядок проведения конкурса на должности главного регистратора, регистратора;

утверждает порядок предоставления сведений из государственного реестра, внесения изменений в государственный реестр и аннулирования записи в нем;

определяет порядок мониторинга государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

утверждает правила профессиональной этики регистратора.

Специально уполномоченный государственный орган может осуществлять и иные полномочия в соответствии с законодательством.

### **Статья 15. Полномочия Палаты государственных кадастров Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан и ее территориальных подразделений в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Палата государственных кадастров Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан является органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – регистрирующий орган).

Регистрирующий орган:

организует и осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;

ведет государственный реестр, защищает от несанкционированного использования, кражи и уничтожения информации, содержащейся в государственном реестре;

утверждает правила ведения работ по государственной регистрации;

проводит конкурсы на занятие должностей главного регистратора, регистратора регистрирующих органов, ведет реестр регистраторов;

разрабатывает методические указания для регистраторов и оказывает им методическую помощь по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

рассматривает обращения физических и юридических лиц в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

осуществляет мониторинг государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

в случаях несоблюдения требований законодательства, выявленных в результате мониторинга государственной регистрации прав на недвижимое имущество, обращается в Комиссию, а в случае несогласия с решением Комиссии – в коллегиальный орган, рассматривающий обращения заинтересованных лиц или регистраторов прав на недвижимое имущество (далее – Апелляционная комиссия);

собирает, анализирует и обобщает информацию о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

собирает, анализирует, обобщает и ежегодно публикует сводные показатели государственного реестра в средствах массовой информации.

Регистрирующий орган может осуществлять и иные полномочия в соответствии с законодательством.

## **Статья 16. Посредники**

Посредники оказывают услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество физическим и юридическим лицам посредством электронного обмена информацией с регистрирующим органом.

Посредниками являются:

центры государственных услуг;

нотариальные конторы, нотариусы;

риэлторские организации;

коммерческие банки;

Агентство по управлению государственными активами Республики Узбекистан.

Решениями Президента Республики Узбекистан в качестве посредников могут быть определены и другие юридические и физические лица.

Посредники могут оказывать следующие услуги:

подготовка заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, выдаче сведений и документов из государственного реестра;

прием для последующей передачи в регистрирующий орган документов от физических или юридических лиц для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, внесения изменений в государственный реестр, предоставления сведений и документов из государственного реестра;

подготовка электронных копий бумажных документов, представляемых посредникам;

направление электронных документов и сведений в регистрирующий орган.

Посредники несут ответственность за достоверность электронных документов и сведений, направляемых в регистрирующий орган.

### **Глава 3. Подготовка кадастрового дела недвижимого имущества**

#### **Статья 17. Основания для формирования кадастрового дела недвижимого имущества**

Основанием для формирования кадастрового дела недвижимого имущества являются:

- предоставление (реализация) земельных участков;
- строительство и ввод в эксплуатацию здания, сооружения;
- наличие объекта незавершенного строительства на выделенном в установленном порядке земельном участке;
- раздел недвижимого имущества;
- объединение недвижимого имущества.

Кадастровое дело недвижимого имущества может быть сформировано и по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

#### **Статья 18. Основания для внесения изменений в кадастровое дело недвижимого имущества и кадастровый паспорт**

Основанием для внесения изменений в кадастровое дело недвижимого имущества и кадастровый паспорт являются:

- изменение границы земельного участка (изменение длины линий, количества точек поворота или углов поворота его границы, при этом кадастровый номер и целевое назначение земельного участка не изменяются);
- строительство и ввод в эксплуатацию верхнего этажа здания, сооружения, придомовой части, отдельного помещения;
- реконструкция и ввод в эксплуатацию здания, сооружения;
- снос (разрушение) или уничтожение части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
- изменение целевого назначения недвижимого имущества;
- достройка объекта незавершенного строительства и ввод в эксплуатацию.

Внесение изменений в кадастровое дело недвижимого имущества и кадастровый паспорт может осуществляться и на иных основаниях в соответствии с законодательством.

Кадастровый паспорт не подлежит изменению при изменении вида или владельца права на недвижимое имущество. При передаче части недвижимого имущества другому лицу или внесении в него изменений (реконструкция, строительство пристройки и (или) отдельной постройки) государственная регистрация прав на недвижимое имущество



осуществляется после формирования кадастрового дела недвижимого имущества и выдачи кадастрового паспорта.

### **Статья 19. Основания прекращения и архивирования кадастрового дела недвижимого имущества**

Основаниями для прекращения и архивирования кадастрового дела недвижимого имущества являются:

- изъятие земельного участка для общественных нужд;
- раздел недвижимого имущества;
- объединение недвижимого имущества.

Прекращение и архивирование кадастрового дела недвижимого имущества могут осуществляться и по иным основаниям в соответствии с законодательством.

### **Глава 4. Организация деятельности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

#### **Статья 20. Источники финансирования деятельности регистрирующего органа**

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество регистрирующим органом взимается плата в размере, установленном законодательством.

Деятельность регистрирующего органа финансируется за счет средств, поступающих в виде платежей за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предоставление информации и осуществление связанных с ним действий, а также из иных источников, не запрещенных законодательством.

#### **Статья 21. Регистраторы и главные регистраторы**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется регистратором или главным регистратором путем внесения записи в государственный реестр.

Регистратор:

принимает представленные для государственной регистрации прав на недвижимое имущество документы в порядке, установленном настоящим Законом;

анализирует документы, представленные для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в целях определения их соответствия требованиям законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

вносит документы в кадастровое дело недвижимого имущества;

получает посредством информационно-коммуникационных систем от государственных органов, иных организаций и посредников информацию и документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

подготавливает копии документов и выписки из них;

назначает техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных регистрирующим органом;

приостанавливает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в случаях, предусмотренных частью третьей статьи 43 настоящего Закона;

отказывает в проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случаях, предусмотренных статьей 44 настоящего Закона;

вносит изменения и дополнения в государственный реестр;

аннулирует в соответствии со статьей 27 настоящего Закона записи, внесенные в государственный реестр.

Главный регистратор помимо действий, перечисленных в части второй настоящей статьи, осуществляет:

государственную регистрацию права на предприятие как имущественный комплекс;

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, находящееся в двух и более административно-территориальных единицах Республики Узбекистан.

В процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество главный регистратор или регистратор:

рассматривает заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровые документы, сопоставляет их с информацией и данными, имеющимися в государственном реестре;

определяет наличие оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

определяет количество участников общего недвижимого имущества и размер их долей;

выявляет посредством сведений в государственном реестре факторы, препятствующие государственной регистрации прав на недвижимое имущество, наличие ограничений на передачу этого недвижимого имущества в залог или другому лицу;

определяет наличие заявлений других лиц о государственной регистрации права на одно и то же недвижимое имущество.

Если заинтересованное лицо считает, что его права нарушены в результате действий (бездействия) регистратора или главного регистратора, оно вправе обжаловать действия (бездействие) регистратора или главного регистратора в Комиссии либо суде.

## **Статья 22. Особенности деятельности регистраторов или главных регистраторов**

Регистратор или главный регистратор не имеет права:  
заниматься предпринимательской деятельностью;  
быть доверенным лицом третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество;  
оказывать помощь или посредничество физическим и юридическим лицам за вознаграждение;  
осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество на свое имя, на имя своих близких родственников, а также в случае личной заинтересованности в результатах государственной регистрации.

## **Глава 5. Ведение государственного реестра**

### **Статья 23. Содержание государственного реестра и его ведение**

Государственный реестр представляет собой систематизированный сборник сведений в виде электронной базы данных о недвижимом имуществе, правах на него, а также о правообладателях.

Документы, предусматривающие возникновение, переход, ограничение и прекращение прав на недвижимое имущество, вступают в силу после внесения сведений об этом недвижимом имуществе в государственный реестр.

В государственный реестр вносятся следующие сведения:

- порядковый номер записи в государственном реестре;
- наименование и идентификационный номер налогоплательщика юридического лица или фамилия, имя, отчество и персональный идентификационный номер физического лица, которому принадлежат права на недвижимое имущество;
- доля правообладателя;
- кадастровый номер, площадь, местонахождение, вид права, кадастровая стоимость земельного участка;
- документы, определяющие право на земельный участок;
- целевое назначение земельного участка;
- ограничение прав на земельный участок;
- сервитуты;
- перечень зданий, сооружений, видов и количества многолетних насаждений;
- кадастровый номер, площадь, вид права и кадастровая стоимость здания, сооружения;
- документы, устанавливающие право на здания, сооружения и многолетние насаждения;
- ограничение прав на здания, сооружения и многолетние насаждения;
- информация об ипотеке;

сведения о всех видах имущества в составе предприятия как имущественного комплекса, предназначенного для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, право требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права;

день, месяц, год государственной регистрации возникновения, перехода, ограничения и прекращения прав на недвижимое имущество.

Государственный реестр ведется на государственном языке в электронной форме.

#### **Статья 24. Обеспечение сохранности данных государственного реестра**

Сведения, внесенные в государственный реестр, и вносимые в них изменения подлежат постоянному хранению в государственном реестре, их уничтожение или изъятие не допускается.

Государственный реестр хранится в центре обработки данных регистрирующего органа.

#### **Статья 25. Дело по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Дело по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – регистрационное дело) представляет собой электронный массив сведений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Регистрационное дело открывается в электронной информационной системе в процессе первичной государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а закрывается при государственной регистрации прекращения права на недвижимое имущество.

Регистрационное дело имеет свой номер.

Регистрационное дело содержит список документов. Список формируется в порядке серии записей.

Не допускается изъятие документов, включенных в регистрационное дело.

Регистрационное дело ведется на государственном языке в электронной форме.

#### **Статья 26. Внесение изменений и дополнений в государственный реестр**

Изменения и дополнения в государственный реестр вносятся на основании:

инициативы правообладателя или регистратора по исправлению ошибки в государственном реестре, не приводящей к изменению состояния государственной регистрации права на недвижимое имущество, исправление которой не приводит к возникновению, передаче, ограничению или прекращению прав на недвижимое имущество (далее – техническая ошибка);

решения Комиссии или суда об исправлении ошибки в государственном реестре, повлекшей за собой ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество либо ущерб правам заинтересованных лиц, возникновение, подлежащего устранению, права на недвижимое имущество (далее – нетехническая ошибка);

идентификационных сведений правообладателей, а также соответствующих справок государственных органов и организаций об изменении наименований географических объектов, порядковых номеров зданий, сооружений и прилагаемых к ним документов;

сведений государственного органа, зарегистрировавшего слияние, присоединение, разделение, выделение, ликвидацию, изменение организационно-правовой формы юридического лица (список учредителей с долями на момент ликвидации прилагается к сведениям о ликвидации).

Если внесение изменений связано с внесением изменений в документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, электронная копия этого документа должна быть приобщена к регистрационному делу.

Исправление ошибок, допущенных регистратором, технических ошибок, а также замена документов с такими ошибками, выданных регистрирующим органом, осуществляется бесплатно.

## **Статья 27. Аннулирование записи в государственном реестре**

Записи, внесенные в государственный реестр, аннулируются по решению Комиссии или суда.

Изменения, внесенные в государственный реестр в результате исправления технической ошибки, аннулируются по решению Комиссии или суда.

Аннулирование судом записи в государственном реестре и (или) признание документов, подтверждающих право на недвижимое имущество, недействительными является основанием для отмены юридических последствий зарегистрированного права на недвижимое имущество.

В случае аннулирования очередной записи, внесенной в государственный реестр, предыдущая запись становится действительной.

Регистратор обязан в течение трех рабочих дней со дня аннулирования соответствующей записи в государственном реестре уведомить Комиссию или суд, а также правообладателей или их представителей об аннулировании этой записи.

## **Статья 28. Предоставление копий сведений и документов из государственного реестра**

Регистрирующий орган обязан предоставить любому лицу сведения о государственной регистрации отдельных прав на недвижимое имущество только после идентификации данного лица. Такие сведения предоставляются в виде выписки из государственного реестра.

Копии правоустанавливающих документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, могут предоставляться только правообладателю и (или) его представителю. Предоставление этих документов другим лицам допускается только в случаях, предусмотренных законодательством.

Копии документов, содержащих государственный секрет или иную охраняемую законом тайну, предоставляются в порядке, установленном законодательством.

Сведения или информация о мотивированном отказе в предоставлении сведений предоставляется в течение двух рабочих дней со дня обращения или получения письменного запроса и оплаты за сведения, если иное не установлено законодательством. В случае отказа в предоставлении сведений плата за предоставление сведений возвращается в порядке, установленном законодательством.

Сведения также могут быть предоставлены путем предоставления удаленного доступа к государственному реестру.

Непредоставление сведений или документа, которые должны быть предоставлены, либо предоставление недостоверной информации влечет за собой ответственность в соответствии с законом.

Регистрирующий орган ведет учет предоставленных им сведений. По запросу или требованию правообладателя регистрирующий орган обязан предоставить сведения о лицах и органах, получивших сведения о принадлежащем ему недвижимом имуществе.

## **Статья 29. Выписка из государственного реестра**

В выписке из государственного реестра указывается следующая информация:

общие сведения о недвижимом имуществе;

фамилия, имя, отчество, правообладателя-физического лица, наименование и идентификационный номер налогоплательщика правообладателя-юридического лица, размер доли каждого правообладателя;

перечень прав и ограничений на недвижимое имущество, срок действия прав и ограничений, правообладатели и лица, заинтересованные в установлении ограничений, фамилия, имя, отчество физического лица, наименование и идентификационный номер налогоплательщика

юридического лица, сведения о стоимости обеспеченных ипотекой обязательств или порядке и условиях ее определения;

порядковый номер, дата и время выдачи выписки из государственного реестра.

Выписка из государственного реестра может содержать и иные сведения о недвижимом имуществе, определяемые специально уполномоченным государственным органом.

## **Глава 6. Документы, определяющие право на недвижимое имущество**

### **Статья 30. Основания государственной регистрации права на земельные участки**

Вид права на земельные участки определяется в соответствии с документами о предоставлении (реализации) земельных участков.

Если в документах об отводе (реализации) земельного участка, принятых до 1 августа 2021 года, не указан вид права на земельный участок, то признаются и подлежат государственной регистрации следующие права:

право физических лиц на пожизненное наследуемое владение земельными участками, используемыми для индивидуального жилищного строительства и благоустройства, ведения дехканских хозяйств и коллективного садоводства и виноградарства;

право постоянного пользования земельным участком, предоставленным под строительство зданий и сооружений;

право аренды земельного участка, предоставленного для ведения сельского и лесного хозяйства.

### **Статья 31. Документы, определяющие права на земельный участок**

Документами, определяющими права на земельный участок, являются принятые с 1 августа 2021 года:

для государственной регистрации права постоянного пользования земельным участком – решения хокимов областей и города Ташкента о выделении земельных участков для государственных и общественных нужд для постоянного пользования, о предоставлении для общего пользования (в некоммерческих целях) собственникам помещений многоквартирных домов на праве постоянного пользования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому;

для государственной регистрации права собственности на земельный участок – государственный ордер, выдаваемый уполномоченными государственными органами по управлению государственным имуществом;

для государственной регистрации права аренды земельных участков – договор аренды.

Документами, определяющими права на земельный участок, являются принятые с 1 июля 1998 года до 1 августа 2021 года:

для государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения земельным участком – решения органов государственной власти на местах о предоставлении земельного участка, принятые в пределах их полномочий, нотариально удостоверенное свидетельство о праве на наследство, государственный ордер, выданный хокимом района (города) на основании приобретения этого права на аукционе;

для государственной регистрации права постоянного владения, постоянного и срочного (временного) пользования земельным участком – решения органов государственной власти на местах о предоставлении земельных участков отдельным юридическим и физическим лицам, принятые в пределах их полномочий, протокол об итогах электронного аукциона на электронной торговой площадке;

для государственной регистрации права собственности на земельный участок – государственный ордер, выданный уполномоченными государственными органами по управлению государственным имуществом;

для государственной регистрации права аренды земельных участков – договор аренды.

Следующие документы, заверенные государственными архивами, являются основанием для государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения граждан Республики Узбекистан на земельные участки, приобретенные в период действия Закона Республики Узбекистан «О земле»:

решения хокимов городов (районов) о выделении гражданам Республики Узбекистан земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения из земель городов (районов) для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома;

решения органов самоуправления граждан городских поселков и кишлаков (аулов) о предоставлении земельных участков гражданам Республики Узбекистан на праве пожизненного наследуемого владения из земель городских поселков и кишлаков (аулов) для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, не расположенных на территории бывших колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций;

решения органов самоуправления граждан кишлаков (аулов) о предоставлении гражданам Республики Узбекистан на праве пожизненного наследуемого владения земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности.

Следующие документы, заверенные государственными архивами, являются основанием для государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения граждан Республики Узбекистан



на земельные участки, полученные в период действия Земельного кодекса Узбекской ССР:

решения исполнительных комитетов Советов народных депутатов соответствующих районов, городов и городских поселков о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

решения исполнительных комитетов Советов народных депутатов соответствующих кишлаков (аулов) об утверждении протоколов общих собраний членов колхозов и приказов директоров совхозов и других сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций о предоставлении гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

### **Статья 32. Особенности права на земельный участок при переходе здания, сооружения или иного недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, к другому лицу**

При государственной регистрации перехода права собственности на здания, сооружения или иное недвижимое имущество к другому лицу вместе с этими объектами переходит и право постоянного владения, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования и аренды земельного участка, занятого указанными объектами и необходимого для их использования.

Если продавец является собственником земельного участка, на котором расположено продаваемое недвижимое имущество, покупателю передается право собственности или аренды на соответствующую часть земельного участка либо иное право, предусмотренное договором купли-продажи недвижимого имущества.

### **Статья 33. Документы, определяющие переход права собственности на приватизированный земельный участок и его особенности**

Документами, определяющими переход права собственности на приватизированный земельный участок к другому лицу, являются:

нотариально удостоверенный договор купли-продажи приватизированного пустующего земельного участка;

нотариально удостоверенный договор дарения приватизированного пустующего земельного участка;

нотариально удостоверенный договор мены приватизированного пустующего земельного участка;

нотариально удостоверенный договор ренты, предусматривающий передачу приватизированного пустующего земельного участка другому лицу при условии уплаты рентной платы;

нотариально удостоверенное свидетельство о праве наследования приватизированного пустующего земельного участка и о праве собственности на соответствующую часть приватизированного пустующего земельного участка, находящегося в общей собственности супругов;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о передаче приватизированного земельного участка вместе с расположенным на нем зданием и сооружением в уставной фонд (уставной капитал) в качестве доли юридических лиц;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о возврате учредителю приватизированного земельного участка вместе с находящимися на нем зданием и сооружением;

протокол об итогах торгов во исполнение судебных решений и решений иных органов по реализации пустующих земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц (приватизированных);

решение суда или решение государственного исполнителя либо акт о передаче приватизированного пустующего земельного участка между взыскателем и должником, утвержденный государственным исполнителем.

#### **Статья 34. Документы, определяющие прекращение прав на земельный участок**

Документами, определяющими прекращение прав на земельный участок, являются:

решение областного и Ташкентского городского Кенгашей народных депутатов об изъятии земельного участка для общественных нужд или хокимов областей и города Ташкента об изъятии земельного участка;

в отношении незастроенного земельного участка, сведения государственного органа, зарегистрировавшего юридическое лицо, о ликвидации этого юридического лица;

документы о переходе прав на земельный участок в связи с передачей жилья другому лицу;

иные документы, установленные законодательством.

Прекращение права на земельные участки осуществляется путем внесения соответствующей записи в государственный реестр с указанием наименования документа о прекращении права и его реквизитов.

В связи с прекращением прав на земельные участки, ранее выданные юридическим и физическим лицам, документы о государственной регистрации прав на данные земельные участки признаются утратившими силу.

Действие настоящей статьи не распространяется на земельные участки, находящиеся на праве собственности.

**Статья 35. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности или права аренды на здания и сооружения и их перехода к другим лицам**

Основанием для государственной регистрации права собственности на здания и сооружения и перехода права собственности на них к другому лицу являются следующие документы:

1) для государственной регистрации возникновения права собственности на здания и сооружения:

акт приемки в эксплуатацию или разрешение на эксплуатацию зданий и сооружений, строительство (реконструкция) которых завершено;

государственный ордер, устанавливающий право собственности на приватизированное здание, сооружение или жилое помещение;

договор о разделе здания и сооружения между собственниками;

нотариально удостоверенное решение всех участников общей долевой собственности о передаче части общего имущества в многоквартирном жилом доме другому лицу;

решение суда или решение государственного исполнителя;

2) для государственной регистрации перехода права собственности на здания и сооружения к другому лицу:

нотариально удостоверенный договор купли-продажи жилого помещения;

нотариально удостоверенный договор купли-продажи нежилого здания, сооружения;

договор купли-продажи нежилого здания и сооружения и акт приема-передачи;

нотариально удостоверенный договор купли-продажи предприятия (за исключением договора купли-продажи предприятия, заключенного на основании конкурса (тендера) по решению компетентного государственного органа) и акт приема-передачи;

договор лизинга со справкой о полной оплате лизинговых платежей (нотариально удостоверенный договор лизинга, если это жилой объект);

нотариально удостоверенный договор дарения здания, сооружения, жилого помещения;

нотариально удостоверенный договор о передаче жилого помещения (квартиры) другому лицу на условиях пожизненного содержания;

нотариально удостоверенный договор мены зданий, сооружений, жилых помещений;

нотариально удостоверенный договор ренты, предусматривающий передачу жилого помещения другому лицу при условии внесения рентной платы;

государственный ордер на предоставление права собственности на приватизированное государственное здание, сооружение, жилое помещение;

нотариально удостоверенное свидетельство о праве на наследство и о праве собственности на соответствующую долю в праве на здание, сооружение, являющееся общей собственностью супругов;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о передаче здания, сооружения в уставной фонд (уставной капитал) в качестве доли юридических лиц;

договор (нотариально удостоверенный, если это жилой объект) о возврате учредителю его доли в виде здания и сооружения;

протокол о результатах аукциона по реализации объекта недвижимости при исполнении судебных решений и решений иных органов;

решение суда или решение государственного исполнителя либо акт передачи здания и сооружения от должника взыскателю, утвержденный государственным исполнителем.

Основанием для внесения изменений в государственный реестр в связи с перепрофилированием зданий и сооружений, являются следующие документы:

разрешение районного (городского) отдела строительства на перевод жилого помещения в категорию нежилого;

разрешение районного (городского) отдела строительства на перевод нежилого здания в категорию жилого;

разрешение районного (городского) отдела строительства на перепрофилирование нежилого здания.

Основанием для государственной регистрации права собственности на здания и сооружения, построенные в период действия законодательства Узбекской ССР, являются следующие документы:

документы, решения и распоряжения уполномоченных государственных органов о передаче зданий и сооружений другому лицу;

нотариально удостоверенные договоры купли-продажи, мены, дарения, раздела недвижимого имущества, и отчуждения жилого помещения другому лицу с условием пожизненного содержания, о праве застройки, о предоставлении земельных участков для строительства жилых домов на праве частной собственности, о предоставлении жилищно-строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков для строительства жилых домов, о разделе жилого дома между супругами;

решения исполнительных комитетов городских и районных Советов народных депутатов о признании права собственности на строения (на основании имеющихся документов);

свидетельства о праве на наследство и о праве собственности на соответствующую долю строения, являющегося общей собственностью, и свидетельства о приобретении жилого дома на публичных торгах;

вступившие в законную силу решения и определения суда, подтверждающие право собственности на здания и сооружения;  
дубликаты договоров о передаче недвижимого имущества другому лицу.

Право аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации на основании договора аренды.

### **Статья 36. Документы, определяющие право хозяйственного ведения и оперативного управления зданиями и сооружениями**

Документами, определяющими право хозяйственного ведения и оперативного управления зданиями и сооружениями, являются:

решения государственных органов о создании государственных организаций и передаче им зданий и сооружений на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

решения государственных органов или органов хозяйственного управления о передаче зданий и сооружений государственным предприятиям и учреждениям;

решения учредителей о передаче зданий и сооружений созданным ими учреждениям.

### **Статья 37. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства**

Объектами незавершенного строительства являются здания и сооружения, строительство которых начато в соответствии с утвержденной проектной документацией на отведенном земельном участке, но не завершено в указанный срок либо завершено, но не принято в эксплуатацию на основании акта приемки (разрешения на использование) строительства (реконструкции).

Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом, если соответствующая проектная организация подтвердит начало их строительства. При этом завершение возведения фундамента и стен первого этажа здания и сооружения является основанием для признания начала строительства.

Права на объекты незавершенного строительства регистрируются после государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект, и на основании справки проектной организации, подтверждающей, что строительство данного объекта начато на основании градостроительного проекта, утвержденного в соответствии с законодательством о градостроительстве.

Объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, приобретенных через электронный онлайн-аукцион

с условием принятия инвестиционных обязательств, а также на самовольно занимаемых земельных участках, государственной регистрации не подлежат.

### **Статья 38. Документы, определяющие прекращение права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения**

К документам, определяющим прекращение права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения, относятся:

справка о ликвидации юридического лица от государственного органа, зарегистрировавшего юридическое лицо (к данной справке должен быть приложен список долей учредителей на момент ликвидации юридического лица);

решения Кенгашей народных депутатов областей и города Ташкента и Кабинета Министров Республики Узбекистан об изъятии земельного участка или его части для общественных нужд;

нотариально удостоверенные договоры купли-продажи зданий и сооружений, жилья, дарения, мены, передачи жилья другому лицу на условиях выплаты рентной платы;

решение собственника или уполномоченных органов по управлению зданиями, сооружениями (в случае собственности физического лица – акт о сносе зданий, сооружений, составленный с участием представителя регистрирующего органа);

документ, подтверждающий разрушение здания, сооружения в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

решение суда или решение государственного исполнителя либо акт о передаче здания, сооружения между взыскателем и должником, утвержденный государственным исполнителем.

### **Статья 39. Государственная регистрация права собственности на многолетние насаждения**

Основанием для государственной регистрации права собственности на многолетние насаждения являются следующие документы:

1) для государственной регистрации возникновения права собственности на многолетние насаждения:

акт органов сельского хозяйства о приеме многолетних насаждений в пользование;

протокол ликвидационной комиссии о продаже с аукциона садов и виноградников сельскохозяйственных кооперативов (фермерских хозяйств) гражданам для создания фермерских хозяйств и договор между хокимом района (города) и арендатором;

договор между хокимом района (города) и арендатором о долгосрочной аренде земельных участков для создания хозяйства, специализирующегося на садоводстве, виноградарстве, шелководстве;

дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка на право посадки многолетних насаждений;

договор между органами государственного управления лесным хозяйством и арендатором об аренде земель лесного фонда;

2) для государственной регистрации перехода права собственности на многолетние насаждения к другому лицу:

нотариально удостоверенный договор купли-продажи многолетних насаждений;

нотариально удостоверенный договор лизинга многолетних насаждений со справкой о полной оплате лизинговых платежей;

нотариально удостоверенный договор дарения многолетних насаждений;

нотариально удостоверенный договор мены недвижимого имущества;

нотариально удостоверенное свидетельство о праве на наследство и свидетельство о праве собственности на соответствующую часть многолетних насаждений, находящейся в общей собственности супругов;

протокол об итогах аукциона по реализации недвижимого имущества при исполнении судебных решений и решений иных органов;

решение суда или решение государственного исполнителя либо акт о передаче многолетних насаждений между взыскателем и должником, утвержденный государственным исполнителем.

Не подлежит государственной регистрации право собственности на следующие многолетние насаждения:

многолетние насаждения, высаженные на землях, на которые не оформлено право на земельный участок, за исключением многолетних насаждений, высаженных на арендованных землях лесного фонда;

саженцы в питомниках;

многолетние насаждения, не состоящие на балансе юридических лиц;

не принятые в пользование многолетние насаждения;

многолетние кустарниковые и ягодные растения;

леса и многолетние насаждения, находящиеся на балансе лесных хозяйств и других государственных предприятий, учреждений и организаций лесного хозяйства;

многолетние насаждения научно-исследовательских организаций;

многолетние насаждения, посаженные в целях озеленения населенных пунктов, включая озеленение на землях организаций;

многолетние насаждения, посаженные без разрешения арендодателя на земельных участках, предоставленных в долгосрочную аренду.

## **Глава 7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, и их ограничений**

### **Статья 40. Действия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Действия по государственной регистрации права на недвижимое имущество осуществляются в соответствии со следующими этапами:

прием заявления и правоустанавливающих документов, представленных для государственной регистрации права на недвижимое имущество;

определение соответствия документов, представленных для государственной регистрации права на недвижимое имущество, требованиям настоящего Закона;

государственная регистрация или отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество;

утверждение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае реализации недвижимого имущества, находящегося в собственности иностранных юридических или физических лиц, государственная регистрация прав на это недвижимое имущество осуществляется после уплаты налога на прибыль юридическим лицом или налога на доходы физических лиц физическим лицом с доходов от реализации недвижимого имущества, за исключением случаев реализации недвижимого имущества юридическому лицу, зарегистрированному в Республике Узбекистан.

Сведения об уплате налогов, предусмотренных частью второй настоящей статьи, представляются органами государственной налоговой службы регистрирующему органу посредством информационно-коммуникационной системы в тот же день.

### **Статья 41. Документы, представляемые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и общие требования к ним**

Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество представляются следующие документы:

заявление;

документы, содержащие идентификационные данные, а также документы, подтверждающие полномочия уполномоченных представителей и должностных лиц, и (или) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документ, описывающий содержание сделки;

документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество.



Документы, представляемые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, не должны содержать стертых записей, неутвержденных исправлений и серьезных повреждений, не позволяющих трактовать их содержание однозначно.

Документы, составленные за пределами Республики Узбекистан в соответствии с законодательством иностранных государств, должны быть легализованы или с апостилем, а также переведены на государственный язык Республики Узбекистан (точность перевода или подлинность подписи переводчика должны быть нотариально удостоверены), если иное не предусмотрено законодательством Республики Узбекистан.

#### **Статья 42. Прием документов, представляемых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Документы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество подаются в регистрирующий орган, в том числе и через посредников с использованием информационно-коммуникационных систем.

Оригиналы документов, представленных заявителем для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направляются регистратору после их подтверждения посредниками электронной цифровой подписью.

Регистратор отказывает в приеме документов, представленных для государственной регистрации, если:

заявление подписано неуполномоченным лицом;

документы не представлены уполномоченным лицом или в установленном порядке;

отсутствуют правоустанавливающие документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

представлены документы с недостоверными сведениями или сведениями, не соответствующими данным государственного реестра (за исключением технических ошибок);

сведения, направленные посредниками, не соответствуют правоустанавливающим документам;

содержание документов, представленных для государственной регистрации, противоречит друг другу;

государственная регистрация прав на недвижимое имущество, указанное в заявлении, запрещена законом.

В случае отказа регистратора принять документы, представленные для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, они возвращаются посредникам с указанием причин отказа.

В случае принятия регистратором документов, поданных для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, последующие действия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество также осуществляются этим регистратором.

В случае невозможности исполнения регистратором своих обязанностей допускается его замена по решению руководителя регистрирующего органа.

#### **Статья 43. Сроки осуществления действий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Действия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляются в течение двух рабочих дней со дня поступления соответствующих документов в регистрирующий орган.

Отсчет срока, указанного в части первой настоящей статьи, начинается со дня поступления заявления в регистрирующий орган, если вместе с заявлением не представлены требуемые документы, он начинается со дня подачи требуемых документов.

При наличии в представленных документах недостатков, которые могут быть устранены или требуют дополнительных документов, государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть приостановлена на три рабочих дня. В этом случае регистратор уведомляет посредника и (или) заявителя в течение одного рабочего дня о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

#### **Статья 44. Отказ регистратора в государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Регистратор отказывает в государственной регистрации прав на недвижимое имущество в следующих случаях:

при наличии оснований для отказа в приеме документов;

при выявлении несоответствия результатов проверки характеристик недвижимого имущества сведениям, имеющимся в кадастровом деле недвижимого имущества;

площадь (объем) недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, превышает площадь (объем), указанную в правоустанавливающем документе;

если государственная регистрация прав на недвижимое имущество нарушает законные права других лиц, включенных в государственный реестр;

если имеется запись о государственной регистрации запрета или ограничения распоряжением недвижимым имуществом, в отношении

которого подано заявление о государственной регистрации сделки или права, если иное не предусмотрено законодательством;

если одновременно поступили заявления от разных заявителей о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, сделки, права, ограничения права и невозможна их одновременная государственная регистрация. Отказ по таким основаниям допускается только при отсутствии других оснований для отказа;

при наличии у регистрирующего органа судебных документов или судебного запроса, подтверждающих наличие споров о праве на данное недвижимое имущество;

недвижимое имущество конфисковано судом либо иным уполномоченным органом (должностным лицом);

при обнаружении в представленных документах противоречивых или искаженных сведений;

не составлено кадастровое дело недвижимого имущества или отсутствует кадастровый паспорт;

при наличии у регистрирующего органа документов о наложении ареста на недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством;

права на земельный участок прекращены в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством;

представление документов, не устанавливающих возникновение прав;

при отсутствии сведений об уплате налога на прибыль юридическим лицом или налога на доходы физических лиц физическим лицом по доходам от реализации недвижимости при реализации недвижимого имущества, принадлежащего иностранному юридическому или физическому лицу, за исключением случаев, когда недвижимое имущество реализуется юридическому лицу, зарегистрированному в Республике Узбекистан;

не соблюдена последовательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленная статьей 11 настоящего Закона;

при государственной регистрации права на объект незавершенного строительства, не представлены проект, утвержденный органом строительства и заключение проектной организации о том, что строительство начато в соответствии с проектом;

в случаях, когда государственная регистрация прав на недвижимое имущество приостановлена регистратором, если недостатки в представленных документах не устранены в течение трех рабочих дней;

если не внесена плата за государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

При рассмотрении исправленных документов отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество по новым основаниям, ранее не указанным в уведомлении об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, не допускается, за исключением случаев запрета или ареста недвижимого имущества уполномоченным органом.

Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество по иным основаниям, чем предусмотренные настоящей статьей, не допускается.

Регистратор обязан уведомить посредника в течение одного рабочего дня со дня отказа в осуществлении действий по государственной регистрации с указанием причин отказа и порядка обжалования этого отказа.

#### **Статья 45. Подтверждение государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Подтверждение государственной регистрации возникновения, перехода, ограничения и прекращения права на недвижимое имущество осуществляется путем выдачи выписки из государственного реестра.

В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании, поступивших в регистрирующий орган, обязательных для исполнения, решений судов или уполномоченных государственных органов, заинтересованным лицам направляются уведомление и выписка из государственного реестра.

#### **Статья 46. Момент государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются дата и время внесения записи в государственный реестр.

#### **Статья 47. Действия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное в двух и более регистрационных территориях**

Регистрационной территорией является определенная административно-территориальная единица Республики Узбекистан, в которой регистрирующий орган и его территориальные управления осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Документы, представляемые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное в двух и более регистрационных территориях, принимаются главным регистратором.

Дальнейшие действия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляются регистраторами на основании письменного указания главного регистратора.

#### **Статья 48. Внесение изменений в государственный реестр в связи с решением вопросов административно-территориального устройства Республики Узбекистан**

В случае изменения местонахождения недвижимого имущества в результате образования, упразднения, изменения границ административно-территориальных единиц Республики Узбекистан, а также установления, перенесения, изменения подчиненности административных центров административно-территориальных единиц, регистрирующим органом на основании соответственно постановлений Законодательной палаты и Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан либо постановлений Жокаргы Кенеса Республики Каракалпакстан или областных Кенгашев народных депутатов вносятся соответствующие изменения в государственный реестр и об этом уведомляются правообладатели.

Изменения в государственный реестр в связи с решением вопросов административно-территориального устройства Республики Узбекистан вносятся без заявления правообладателя на безвозмездной основе.

#### **Статья 49. Действия по государственной регистрации права на предприятие как имущественный комплекс**

Государственную регистрацию права на предприятие как имущественный комплекс осуществляет главный регистратор.

Государственная регистрация перехода другому лицу права на предприятие как имущественный комплекс является основанием для государственной регистрации прав на земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, отдельные помещения, часть здания или сооружения, в том числе предназначенные для стоянки транспортного средства (далее – машино-место), если данные объекты недвижимого имущества или имущественные права на них входят в состав предприятия как имущественного комплекса.

До осуществления сделок с недвижимым имуществом или имущественными правами на объекты, входившие в состав предприятия как имущественного комплекса, предприятие должно пройти техническую инвентаризацию в связи с изъятием соответствующего недвижимого имущества или имущественных прав у предприятия как имущественного комплекса. По результатам технической инвентаризации составляется кадастровое дело недвижимого имущества.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, возникающих в результате действий по государственной регистрации прав в отношении предприятия, как имущественного комплекса, осуществляют регистраторы по письменному указанию главного регистратора.

Моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество, осуществляемой в соответствии с частью четвертой настоящей

статьи, являются дата и время поступления документов, представляемых на государственную регистрацию, от главного регистратора.

**Статья 50. Государственная регистрация возникновения, перехода другому лицу, ограничения и прекращения прав на недвижимое имущество**

Основанием для государственной регистрации возникновения, перехода другому лицу, ограничения и прекращения прав на недвижимое имущество являются:

сделки (договора), предусмотренные законодательством;  
сделки (договора), не предусмотренные законодательством, но не противоречащие ему;

документы государственных органов, в том числе решения органов государственной власти на местах, предусмотренные законодательством как основание для государственной регистрации возникновения, перехода другому лицу, ограничения и прекращения прав на недвижимое имущество;  
протоколы об итогах публичных торгов (аукционов) по недвижимому имуществу, переданному государству и реализованному на публичных торгах (аукционах);

иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, связанные с возникновением, переходом другому лицу, ограничением и прекращением прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством.

Основаниями для государственной регистрации ограничения прав на недвижимое имущество являются:

вступившие в законную силу судебные решения, устанавливающие или отменяющие ограничение прав на недвижимое имущество;

решения суда о передаче недвижимого имущества другому лицу, документ государственного исполнителя;

уведомление о конфискации недвижимого имущества;

уведомление о запрете передачи недвижимого имущества другому лицу;

договор об ипотеке недвижимого имущества;

государственный ордер, выданный без права распоряжения;

события, связанные с ограничением прав на недвижимое имущество.

При государственной регистрации ограничения прав на недвижимое имущество правообладатели уведомляются об этом регистрирующим органом.

Основаниями для государственной регистрации прекращения прав на недвижимое имущество являются:

вступившие в законную силу судебные решения (документы), прекращающие права на недвижимое имущество;

решения суда о передаче недвижимого имущества другому лицу, документ государственного исполнителя;

события, связанные с отзывом прав на недвижимое имущество.

Права на самовольно занимаемые земельные участки или земельные участки, используемые без правоустанавливающих документов, а также права на самовольно возведенные здания и сооружения, в том числе на временные постройки, сооружаемые для использования при строительстве, не подлежат государственной регистрации.

### **Статья 51. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута**

Основанием для государственной регистрации возникновения сервитута является договор или решение суда, предусматривающие установление сервитута на земельный участок.

В документе, являющемся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, указывается земельный участок, определяются границы, а также, если они установлены, срок действия и размер платежа.

### **Статья 52. Государственная регистрация прав общей собственности на недвижимое имущество**

Государственная регистрация возникновения права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется в долях, указанных в правоустанавливающих документах, на имя собственников на основании заявления одного из участников общей совместной собственности, если иное не предусмотрено законом.

Если участники права долевой собственности по взаимному соглашению установили порядок пользования отдельными частями общего здания и сооружения в соответствии со своими долями, такое соглашение должно быть зарегистрировано по их обращению.

### **Статья 53. Государственная регистрация взаимосвязанных прав, ограничение этих прав на недвижимое имущество**

Если в соответствии с законодательством права и их ограничение взаимосвязаны (переход права собственности на здание или сооружение к другому лицу и возникновение, переход к другому лицу, ограничение и прекращение права на земельный участок, права собственности и управления или права оперативного управления, прекращение права аренды предприятия с земельным участком или предприятием как имущественным комплексом и права субаренды, переход имущественных прав к другому

лицу по договору купли-продажи недвижимого имущества на условиях отсрочки платежа и ипотеки, иные взаимосвязанные права и их ограничения), их государственная регистрация осуществляется одновременно.

#### **Статья 54. Государственная регистрация ренты**

При государственной регистрации ренты в государственный реестр включаются сведения о получателе ренты, плательщике ренты и размере ренты или порядке и условиях его определения.

#### **Статья 55. Государственная регистрация права доверительного управления недвижимым имуществом**

При государственной регистрации права доверительного управления недвижимым имуществом в государственный реестр включаются сведения о недвижимом имуществе, переданном в доверительное управление, сроке доверительного управления, наименовании собственника, доверительного управляющего и других условиях, полномочиях доверительного управляющего по управлению недвижимым имуществом.

Передача недвижимого имущества доверительному управляющему не влечет перехода права собственности на недвижимое имущество к доверительному управляющему.

#### **Статья 56. Государственная регистрация запрета на недвижимое имущество**

Документ о запрете или о снятии запрета на недвижимое имущество, направляемый уполномоченными законом должностными лицами, на запрет или снятие запрета на недвижимое имущество, должен быть зарегистрирован в течение одного рабочего дня со дня поступления в регистрирующий орган.

Запрет на недвижимое имущество снимается по решению наложившего его уполномоченного должностного лица или суда.

#### **Статья 57. Раздел недвижимого имущества и государственная регистрация прав на разделяемое недвижимое имущество**

Раздел недвижимого имущества осуществляется на основании заявления его собственника или решения суда.

Недвижимое имущество, являющееся общей собственностью, делится по взаимному согласию его собственников (участников).



Возникновение или прекращение права на недвижимое имущество в результате раздела подтверждается договором или решением суда. Для раздела недвижимого имущества на разделяемое недвижимое имущество формируется кадастровое дело недвижимого имущества и кадастровый паспорт.

Раздел недвижимого имущества осуществляется в соответствии с законодательством.

Раздел объекта определенного типа недвижимого имущества приводит к созданию двух или более объектов того же типа.

После раздела недвижимого имущества регистрационное дело этого недвижимого имущества закрывается, а на вновь созданное недвижимое имущество открывается новое регистрационное дело.

При разделе недвижимого имущества права на это недвижимое имущество и их ограничение переходят к вновь созданному недвижимому имуществу.

При разделе недвижимого имущества переход прав и их ограничений осуществляется путем государственной регистрации прекращения этих прав и ограничений в отношении разделяемого недвижимого имущества и их возникновения в отношении вновь возникшего недвижимого имущества.

Раздел общего совместного имущества осуществляется на основании соглашения между участниками этого общего совместного имущества или решения суда.

Квартиры в многоквартирных домах и объекты незавершенного строительства не подлежат разделу.

### **Статья 58. Объединение недвижимого имущества и государственная регистрация прав на это недвижимое имущество**

Объединение недвижимого имущества осуществляется на основании решения собственника недвижимого имущества, договора, заключенного между собственниками, решения государственного исполнителя или суда.

Документы, являющиеся основанием для объединения недвижимого имущества, являются основанием для прекращения существования объединяемого недвижимого имущества и создания нового недвижимого имущества.

Объединение недвижимого имущества может быть осуществлено только в отношении недвижимого имущества одного вида и непосредственно связанного друг с другом, а также имеющего однотипные права. Здания и сооружения также могут быть объединены, если в результате строительных работ из них возводится одно здание, сооружение.

Объединение двух и более объектов недвижимого имущества приводит к образованию одного объекта недвижимого имущества одного типа.

В случае объединения недвижимого имущества, существование объединяемого недвижимого имущества прекращается.

При объединении недвижимого имущества регистрационное дело этих объектов недвижимого имущества закрывается, а на вновь созданное недвижимое имущество открывается новое регистрационное дело.

При объединении недвижимого имущества к образуемому недвижимому имуществу переходят актуальные права и ограничения прав объединяемого недвижимого имущества.

Переход к другому лицу действующих прав и ограничений прав на недвижимое имущество осуществляется путем государственной регистрации их прекращения в отношении объединяемого недвижимого имущества и государственной регистрации их возникновения в отношении вновь образованного недвижимого имущества.

Слияние в возникшую совместную собственность зданий, сооружений, отдельных помещений зданий, машино-мест, осуществляется по договору между всеми собственниками.

Квартиры в многоквартирных домах и объекты незавершенного строительства не подлежат объединению.

### **Статья 59. Государственная регистрация временных прав и прекращения ограничений прав на недвижимое имущество**

После истечения срока временных прав и ограничений государственная регистрация прекращения данных прав не осуществляется, за исключением права доверительного управления недвижимым имуществом и других случаев, предусмотренных законодательством.

Если договором доверительного управления недвижимым имуществом не предусмотрен срок окончания действия права доверительного управления недвижимым имуществом, то право доверительного управления недвижимым имуществом прекращается с момента истечения срока действия договора доверительного управления недвижимым имуществом.

## **Глава 8. Государственная регистрация ипотеки**

### **Статья 60. Основания государственной регистрации ипотеки**

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен (за исключением договора об ипотеке при приобретении недвижимого имущества на первичном рынке) и подлежит государственной регистрации.

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании договора является договор об ипотеке.

Кредитный договор или договор займа являются основанием для государственной регистрации ипотеки на основании закона.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем внесения соответствующей записи в государственный реестр.

### **Статья 61. Порядок государственной регистрации ипотеки**

При государственной регистрации ипотеки нотариус или банк представляет в регистрирующий орган электронную копию заявления о государственной регистрации ипотеки, договора об ипотеке, договора кредита или договора займа.

При государственной регистрации ипотеки, если иное не предусмотрено Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке», в государственный реестр вносятся сведения о стоимости, обеспеченного ипотекой обязательства, либо о порядке, условиях и сроке ее определения.

Ипотека подлежит государственной регистрации регистрирующим органом в течение одного рабочего дня со дня получения документов, указанных в части первой настоящей статьи.

При государственной регистрации ипотеки в государственный реестр вносятся соответствующие записи.

При наличии соглашения между ипотекодержателем и ипотекодателем о восстановлении или замене заложенного или поврежденного имущества внесение изменений в государственный реестр осуществляется на основании этого соглашения.

Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией имущественных прав лица, на которое возлагается ипотека, если иное не установлено законом.

Ипотека на основании закона регистрируется без отдельного заявления и без платы за государственную регистрацию.

### **Статья 62. Государственная регистрация последующей ипотеки**

В записи о государственной регистрации последующей ипотеки объекта недвижимости делаются отметки обо всех регистрационных записях предшествующих ипотек того же объекта недвижимости.

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется при замене содержания обязательства, обеспеченного ипотекой, последующей ипотекой, а также в случае перехода права собственности или иных имущественных прав на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу в порядке универсального правопреемства или в результате отчуждения этого имущества за плату или безвозмездно.

В случае несоблюдения этого требования изменения, внесенные в ипотечное обязательство, считаются недействительными.

Помимо государственной регистрации ипотеки регистрирующий орган осуществляет следующее:

вносит в государственный реестр записи об ипотеке, дате и порядковом номере государственной регистрации договора об ипотеке, реквизиты документа (договоры купли-продажи, дарения, свидетельство о наследстве и другие), подтверждающего права нового собственника объекта недвижимого имущества;

в соответствующих графах государственного реестра заменяет прежние записи об ограничении прав первоначального ипотекодателя (установлении им условий) в установленном порядке с учетом новой записи об ипотеке.

### **Статья 63. Подтверждение ипотеки закладной**

Если договор об ипотеке предусматривает подтверждение прав ипотекодержателя закладной, это указывается в государственном реестре. При этом сведения о выдаче закладной и дата, когда закладная выдается регистрирующим органом первоначальному ипотекодержателю, вносятся в государственный реестр.

### **Статья 64. Внесение изменений в закладную**

В случае изменения содержания закладной ее владелец должен обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации новой закладной.

Регистрирующий орган вносит в государственный реестр запись о государственной регистрации сделки об изменении содержания закладной.

Оригинал сделки об изменении содержания закладной, являющийся неотъемлемой частью закладной, прилагается к закладной и пришивается к ней.

Законный владелец закладной вправе требовать от регистрирующего органа государственную регистрацию его в качестве ипотекодержателя в установленном порядке.

Государственная регистрация правообладателя закладной осуществляется в течение одного рабочего дня на основании:

перехода права по закладной к другому лицу в установленном порядке и отметки в закладной, если лицо, внесшее такую запись, является законным владельцем или ипотекодержателем, если на его имя сделана специальная запись о передаче и закладная продана в установленном порядке;

документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;

решения суда по признанию права на закладную за заявителем.

Государственная регистрация правообладателя закладной осуществляется путем внесения в государственный реестр записи о новом правообладателе закладной. Предыдущая запись в государственном реестре аннулируется в установленном порядке.

В целях подтверждения внесения в государственный реестр соответствующей записи о государственной регистрации закладной на основании заявления, владельцу закладной может быть выдана в установленном порядке выписка из государственного реестра. При этом в указанной выписке при отражении зарегистрированных ограничений прав (условий) после указания ипотеки делается запись «Законный владелец закладной» и вносятся полные сведения о новом ипотекодержателе (новом законном владельце закладной).

## **Глава 9. Досудебное урегулирование споров**

### **Статья 65. Формирование Комиссии**

В соответствии с приказом руководителя регистрирующего органа для досудебного урегулирования споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, образуется Комиссия в количестве не менее пяти человек. Количество членов Комиссии должно быть нечетным.

Состав Комиссии формируется из числа ответственных работников территориального управления регистрирующего органа, Министерства строительства Республики Каракалпакстан, главных управлений строительства областей и города Ташкента и государственных налоговых управлений Республики Каракалпакстан, областей и города Ташкента на основе их согласия.

Членом Комиссии не может быть лицо, принимающее решение о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, либо лицо, отказавшее в государственной регистрации.

Председателем Комиссии является руководитель регистрирующего органа или его территориального управления.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством.

Председатель Комиссии:

организует деятельность Комиссии и соблюдение ею регламента;

определяет место, дату и время рассмотрения обращений заинтересованных лиц;

проводит заседания Комиссии и председательствует на них.

Председатель Комиссии несет ответственность за организацию своевременного, правильного и добросовестного выполнения работы Комиссией.

Секретарь Комиссии несет ответственность за хранение обращений заинтересованных лиц и документов, связанных с работой Комиссии.

### **Статья 66. Обращение в Комиссию**

Заинтересованное лицо может обратиться в Комиссию с заявлением для досудебного урегулирования споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В заявлении физического лица должны быть указаны его фамилия, имя, отчество, место жительства, а в заявлении юридического лица – полное наименование юридического лица, сведения о местоположении (почтовый адрес).

Заявление должно содержать адрес электронной почты, контактные телефоны заинтересованного лица, а также информацию о местонахождении недвижимого имущества (почтовый адрес).

Заинтересованное лицо вправе приложить к заявлению иные сведения и документы, связанные с недвижимым имуществом.

### **Статья 67. Рассмотрение обращений**

Комиссия обязана рассмотреть обращение заинтересованного лица в течение десяти рабочих дней со дня его поступления.

Секретарь Комиссии регистрирует поступившие обращения в тот же день.

Секретарь Комиссии проверяет достоверность поступивших обращений и полноту содержащихся в них сведений.

Обращение, в котором не указаны фамилия, имя, отчество и место жительства физического лица, или полное наименование и местоположение (почтовый адрес) юридического лица, или предоставлены недостоверные сведения о них, а также электронное обращение, которое не позволяет идентифицировать личность, либо письменное обращение, которое не подписано и является анонимным не будут рассматриваться Комиссией.

В случае отклонения обращения составляется соответствующее заключение, которое утверждается председателем Комиссии.

Секретарь Комиссии уведомляет членов Комиссии не менее чем за три дня до даты проведения заседания Комиссии.

Заинтересованное лицо может присутствовать на заседании Комиссии.

По результатам рассмотрения обращения на заседании Комиссии члены Комиссии, принимая во внимание все обстоятельства рассматриваемого в обращении вопроса, принимают одно из следующих решений об:

отмене государственной регистрации права на недвижимое имущество;

отмене отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество и государственной регистрации права на недвижимое имущество;

оставлении в силе государственной регистрации права на недвижимое имущество;

оставлении в силе отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

### **Статья 68. Оформление решения Комиссии**

Решение Комиссии принимается простым большинством голосов членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председателя Комиссии.

Решение Комиссии оформляется секретарем Комиссии в виде протокола.

В протоколе указывается фамилия, имя, отчество заинтересованного лица или полное наименование юридического лица, соответствующие сведения о недвижимом имуществе и решение, принятое Комиссией по обращению.

Протокол подписывается каждым членом Комиссии и представляется на утверждение председателю Комиссии.

Секретарь Комиссии обеспечивает передачу копии выписки из протокола, утвержденного председателем Комиссии, регистратору и заинтересованному лицу в тот же день.

Протокол приобщается к документам Комиссии секретарем Комиссии.

Решение Комиссии может быть пересмотрено на основании вновь открывшихся обстоятельств в отношении права на недвижимое имущество.

### **Статья 69. Рассмотрение жалоб на решения Комиссии**

Апелляционная комиссия формируется по решению специально уполномоченного государственного органа. В состав Апелляционной комиссии входят председатель Апелляционной комиссии и не менее четырех членов из числа должностных лиц специально уполномоченного государственного органа, Министерства строительства Республики Узбекистан и Государственного налогового комитета Республики Узбекистан, не участвовавших в деятельности Комиссии.

Заинтересованное лицо, несогласное с заключением Комиссии или регистратора, вправе обратиться в Апелляционную комиссию в двухмесячный срок со дня получения заключения Комиссии.

Жалоба, поданная со стороны заинтересованного лица, регистрирующего органа или регистратора, рассматривается Апелляционной комиссией в течение десяти рабочих дней.

Апелляционная комиссия принимает решение об отмене или оставлении в силе заключения Комиссии по результатам рассмотрения жалобы заинтересованного лица, регистрирующего органа или регистратора.

Апелляционная комиссия обеспечивает доведение соответствующего решения до сведения заинтересованного лица, регистрирующего органа и регистратора.

В случае несогласия заявителя с решениями Комиссии и Апелляционной комиссии споры подлежат рассмотрению в суде.

Споры, рассмотренные или находящиеся на рассмотрении в судах, не подлежат повторному рассмотрению Комиссией.

## **Глава 10. Заключительные положения**

### **Статья 70. Разрешение споров**

Споры в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 71. Ответственность за нарушение законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Лица, виновные в нарушении законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, несут ответственность в установленном порядке.

### **Статья 72. Обеспечение исполнения, доведения, разъяснения сути и значения настоящего Закона**

Агентству по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан и другим заинтересованным организациям обеспечить исполнение, доведение до исполнителей и разъяснение среди населения сути и значения настоящего Закона.

### **Статья 73. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом**

Кабинету Министров Республики Узбекистан:  
привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.



## **Статья 74. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования.

**Президент  
Республики Узбекистан**



**Ш. Мирзиёев**

город Ташкент,  
28 ноября 2022 года  
№ ЗРУ–803