

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
VAZIRLAR MANKAMASINING
QARORI**



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
КАБИНЕТА МИНИСТРОВ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

« 29 » декабря 2018 г.

№ 1060

Toshkent sh.

**О мерах по совершенствованию порядка
государственной регистрации прав на объекты недвижимости**

Во исполнение Указа Президента Республики Узбекистан от 27 июля 2018 года № УП–5490 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы защиты прав и законных интересов субъектов предпринимательства» и постановления Президента Республики Узбекистан от 13 июля 2018 года № ИП–3852 «О мерах по дальнейшему улучшению рейтинга Республики Узбекистан в ежегодном отчете Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение бизнеса»», а также в целях создания благоприятных условий для регистрации прав на объекты недвижимости Кабинет Министров **постановляет:**

1. Утвердить Положение о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости согласно приложению № 1, предусматривающее:

первое – определение единых правил государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

второе – предоставление свободного доступа к сведениям Государственного реестра юридическим и физическим лицам;

третье – внедрение информационно-коммуникационного обмена данными между уполномоченными органами в целях создания благоприятных условий юридическим и физическим лицам для регистрации их прав на объекты недвижимости;

четвёртое – государственную регистрацию прав на не завершённые строительством здания и сооружения;

пятое – выдачу электронной выписки из Государственного реестра прав на объекты недвижимости;

шестое – внедрение досудебного механизма разрешения споров.

2. Определить, что:

Государственный реестр прав на объекты недвижимости (далее – Государственный реестр) является официальным источником информации о зарегистрированных правах юридических и физических лиц на объекты недвижимости, достоверность которой гарантируется государством;

выписки из Государственного реестра, выданные в электронном виде, и выписки, выданные в бумажном виде, имеют равную юридическую силу.

3. Установить, что государственная регистрация прав на земельные участки, предоставленные после 1 июля 2018 года для осуществления предпринимательской и градостроительной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, осуществляется на основании протокола о результатах электронного аукциона, проведенного на единой электронной торговой площадке «E-URO AUKSION».

4. Внедрить независимый механизм досудебного разрешения споров, вытекающих из государственной регистрации прав на объекты недвижимости, путем создания при Государственном комитете Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру, государственных предприятиях землеустройства и кадастра недвижимости Республики Каракалпакстан, областей и г. Ташкента комиссий (далее – комиссия).

Установить порядок, в соответствии с которым:

спору, вытекающие из государственной регистрации прав на объекты недвижимости, рассматриваются комиссией в течение десяти дней со дня их поступления;

лица, принявшие решение о государственной регистрации прав на объекты недвижимости или об отказе в государственной регистрации, не могут быть членами комиссии;

заключение комиссии имеет обязательный характер для лица, принявшего решение о государственной регистрации прав на объекты недвижимости или об отказе в государственной регистрации, и является основанием для изменения принятого им решения.

5. Государственному налоговому комитету обеспечить предоставление Государственному комитету Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру информации об уплате налога на прибыль юридических лиц или налога на доходы физических лиц по доходам, полученным от реализации зданий и сооружений, посредством информационно-коммуникационной системы.

6. Органам, осуществляющим ведение государственных кадастров, обеспечить предоставление Государственному комитету Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру на постоянной основе информации об охранных зонах.

7. Государственному комитету Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру:

а) в месячный срок:

совместно с заинтересованными министерствами, ведомствами и другими организациями разработать и внедрить с 1 февраля 2019 года информационно-программный комплекс межведомственного взаимодействия и обмена информацией о праве собственности и иных вещных правах на недвижимое имущество, в том числе возникновении, переходе, ограничении и прекращении этих прав, а также сделках с ними;

обеспечить свободный доступ к сведениям Государственного реестра юридическим и физическим лицам путем его размещения во всемирной информационной сети Интернет;

разработать и разместить во всемирной информационной сети Интернет реестр правоустанавливающих документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в разрезе каждого вида и типа регистрации;

совместно с Министерством юстиции Республики Узбекистан разработать и разместить во всемирной информационной сети Интернет типовые формы заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимости в зависимости от вида отчуждения объекта недвижимости;

обеспечить размещение и постоянное обновление статистики зарегистрированных прав на объекты недвижимости на своем официальном веб-сайте во всемирной информационной сети Интернет;

б) в двухмесячный срок:

разработать и утвердить Положение о порядке рассмотрения комиссией заявлений и жалоб граждан и субъектов предпринимательства в сфере государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

совместно с Министерством по развитию информационных технологий и коммуникаций Республики Узбекистан разработать и внедрить программный продукт, обеспечивающий выдачу выписок из Государственного реестра с указанием факта наличия или отсутствия обременений по объекту недвижимости;

в) совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами привести принятые ими нормативно-правовые акты в соответствие с настоящим постановлением.

8. Государственному центру персонализации при Кабинете Министров совместно с Министерством по развитию информационных технологий и коммуникаций Республики Узбекистан обеспечить доступ Государственному комитету Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру к центральной базе данных физических лиц для актуализации информации о персональных данных граждан, содержащейся в информационных системах, и дальнейшей интеграции с системой «Электронное правительство».

9. Признать утратившими силу некоторые решения Правительства Республики Узбекистан согласно приложению № 2.

10. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру Абдуллаева А.Х.

**Премьер-министр
Республики Узбекистан**



А. Арипов

Приложение № 1
к постановлению Кабинета Министров
от «29» декабря № 1060

**Положение
о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости**

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок государственной регистрации прав юридических и физических лиц на объекты недвижимости.

2. Требования настоящего Положения не распространяются на недра, связанные с добычей полезных ископаемых.

3. Права на объекты недвижимости, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.

4. Права юридических и физических лиц на объекты недвижимости вступают в силу после государственной регистрации этих прав в соответствии с настоящим Положением.

Сделки с объектами недвижимости, совершенные без государственной регистрации прав на них, считаются недействительными.

5. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

временная постройка – постройка, возведённая для временного использования в период строительства и не предусмотренная проектной документацией;

государственная регистрация прав на объекты недвижимости – юридический акт признания и подтверждения возникновения, перехода, ограничения (обременения), прекращения прав юридических и физических лиц на объект недвижимости, в том числе возникающих на основании сделок;

Государственный реестр прав на объекты недвижимости (далее – **Реестр**) – единая информационная база данных, содержащая сведения об объектах недвижимости и правах на них, а также правообладателях;

закладная – долговое свидетельство о залоге объекта недвижимости, выдаваемое банком заёмщику – юридическому или физическому лицу;

здание – строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещённых конструкций, образующих замкнутый объём, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов;

земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики;

ипотека – залог объекта недвижимости (земельного участка, здания и сооружения) или права на него под обеспечение обязательства, который осуществляется без передачи этого имущества во владение кредитору;

кадастровое дело – свод документов, материалов и данных кадастровых съёмов, технических инвентаризаций и паспортизации, специальных обследований и изысканий, качественной и стоимостной оценки объекта, необходимых для формирования, учёта и последующей государственной регистрации прав на объект недвижимости;

кадастровый номер – индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Узбекистан номер земельного участка, здания, сооружения и многолетнего насаждения, который присваивается при его формировании в соответствии с процедурой, установленной законодательством, и сохраняется на период существования как единый объект зарегистрированного права;

кадастровый паспорт – документ, выдаваемый правообладателю, содержащий общие сведения об объекте недвижимости, его правообладателе, правах на объект недвижимости, стоимостной оценки и кадастровом номере объекта;

многолетние насаждения – сады, виноградники, тутовники и другие лесные насаждения;

объекты недвижимости – земельные участки, здания и сооружения (включая подземные сооружения) и многолетние насаждения;

не завершённые строительством объекты – здания и сооружения, строительство которых начато на отведённом в установленном порядке земельном участке в соответствии с утверждённой проектной документацией, но к определённому дню не завершено или завершённые строительством, но не принятые в эксплуатацию на основании акта приёмки в эксплуатацию завершённых строительством (реконструкцией) зданий и сооружений;

ограничения (обременения) прав на объект недвижимости – условия, устанавливаемые сделками, законодательными актами или уполномоченным органом, которые ограничивают возможность владения, пользования или распоряжения данной недвижимостью;

подсобно-хозяйственные постройки – помещения вспомогательного характера по отношению к производственным зданиям и сооружениям (склады, навесы, проходные и т. п.), помещения для содержания домашнего скота и птицы, сараи, гаражи, летние кухни, тандырные, погреба, бани, дворовые туалеты, душевые, теплицы, бассейны, сауны, котельные и другие функциональные строения, предназначенные для выполнения различных видов работ, связанных с временным пребыванием людей;

правообладатель – юридическое или физическое лицо, имеющее право на объекты недвижимости на основании её государственной регистрации в установленном порядке;

сделки с объектами недвижимости – действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав на объект недвижимости (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.);

сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком;

сооружение – объёмная, плоскостная или линейная строительная система, находящаяся над землёй, на поверхности земли и под землёй и состоящая из несущих, ограждающих или совмещённых конструкций, предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, движения транспорта, транспортировки различной продукции, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей и другое.

6. Государственную регистрацию прав на объект недвижимости физических и юридических лиц осуществляют филиалы государственных предприятий землеустройства и кадастра недвижимости Республики Каракалпакстан, областей и г. Ташкента в соответствующих районах (городах) (далее – орган, осуществляющий государственную регистрацию).

Государственная регистрация прав на объект недвижимости производится ответственными лицами, назначаемыми руководителем органа, осуществляющего государственную регистрацию (далее – регистратор).

7. Информация о праве собственности и иных вещных правах на объекты недвижимости, в том числе возникновении, переходе, ограничении и прекращении этих прав, а также сделках с ними с 1 февраля 2019 года предоставляется посредством информационно-коммуникационных систем органу, осуществляющему государственную регистрацию, органами исполнительной власти на местах, государственными нотариальными конторами, территориальными подразделениями Министерства строительства Республики Узбекистан, а также другими уполномоченными органами в однодневный срок со дня совершения соответствующих действий.

При этом в целях формирования архива кадастровой документации по объектам недвижимости органы, указанные в абзаце первом настоящего пункта, в недельный срок после принятия решения в отношении объектов недвижимости направляют органам, осуществляющим государственную регистрацию, копии документов, подтверждающих право на объекты недвижимости.

8. Основания для государственной регистрации прав на объекты недвижимости, возникающие после 1 февраля 2019 года, подлежат государственной регистрации на основании информации, предоставленной посредством информационно-программного комплекса органами, указанными в пункте 7 настоящего Положения.

Органы, указанные в пункте 7 настоящего Положения, несут ответственность за правильность и достоверность введённых в информационно-программный комплекс данных.

9. При первоначальном формировании кадастрового дела инвентаризация объектов недвижимости производится органом, осуществляющим государственную регистрацию, с выездом на место. По результатам формирования кадастрового дела выдаётся кадастровый паспорт.

Порядок предоставления и форма кадастрового паспорта определяются Государственным комитетом Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру.

10. При изменении вида права или владельца объекта недвижимости формирование кадастрового дела проводится только по запросу собственника объекта недвижимости.

Глава 2. Порядок государственной регистрации прав на объекты недвижимости

11. Юридические и физические лица, являющиеся собственниками либо обладающие вещными правами на объект недвижимости, или их уполномоченные лица в месячный срок со дня возникновения, перехода, ограничения и прекращения права собственности и иных вещных прав на объект недвижимости либо изменения правового положения объекта недвижимости обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации прав на объект недвижимости с приложением правоустанавливающих документов, указанных в пунктах 21, 22, 23, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43 настоящего Положения, в Центры государственных услуг (далее – Центр) по месту расположения недвижимости или посредством Единого портала интерактивных государственных услуг, а в случае оформления закладной – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на объект недвижимости.

В заявлении указываются вид объекта недвижимости, право, которое подлежит государственной регистрации, наименование объекта недвижимости, на которое подготовлено или переоформлено кадастровое дело, и дата его подготовки (при наличии).

12. Центр в течение одного часа с момента заполнения заявления направляет его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на объект недвижимости.

13. Регистратор при государственной регистрации прав на объект недвижимости:

изучает заявление и кадастровую документацию на данный объект недвижимости, сравнивает её с имеющейся информацией в Реестре;

устанавливает наличие основания для регистрации прав собственности или иного вещного права на объекты недвижимости, законность его перехода к юридическому или физическому лицу;

определяет количество участников права общей долевой собственности и размеры их долей – при наличии соответствующих документов;

выявляет факторы, препятствующие государственной регистрации прав, случаи залога этого объекта недвижимости или наличие ограничения, которые являются препятствием для перехода права другому лицу;

выявляет наличие или отсутствие обращений о государственной регистрации прав на тот же объект недвижимости от других лиц в Реестре.

14. Регистратор в случае наличия документов, удостоверяющих право на объект недвижимости, производит государственную регистрацию права на объект недвижимости в течение двух рабочих дней со дня поступления документов.

Если в представленных документах имеются незначительные недостатки технического характера и существует возможность их устранения или требуются

дополнительные документы, регистратор в течение одного дня принимает решение о приостановлении регистрации сроком до трёх рабочих дней и направляет решение в Центр.

Центр после получения от органа, осуществляющего государственную регистрацию, решения о приостановлении регистрации права на объект недвижимости в течение одного часа уведомляет юридическое или физическое лицо о представлении документов с устранением отмеченных недостатков.

При представлении документов с устранением отмеченных недостатков государственная регистрация права на объект недвижимости производится в течение двух рабочих дней со дня представления документов.

При рассмотрении исправленных документов не допускается отказ в государственной регистрации прав на объект недвижимости по новым основаниям, ранее не указанным в уведомлении об отказе в государственной регистрации прав, за исключением случая наложения запрета или ареста уполномоченными органами на объект недвижимости.

Если недостатки, указанные в уведомлении, не были устранены в течение трёх рабочих дней с момента уведомления, орган, осуществляющий государственную регистрацию, в течение двух рабочих дней принимает решение об отказе в государственной регистрации прав на объект недвижимости, о чем письменно извещает центр.

15. Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на объекты недвижимости являются:

наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию, судебных актов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного объекта недвижимости;

наличие запрета или ареста, наложенного уполномоченным органом на объект недвижимости;

обнаружение в представленных документах недостоверных, противоречивых или искажённых сведений;

отсутствие кадастрового дела;

наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию, сведений об изъятии данного земельного участка в порядке, установленном законодательством;

неустранение недостатков в представленных материалах в течение трёх рабочих дней – в случае приостановления государственной регистрации прав на объект недвижимости;

прекращение прав на земельный участок в случаях и порядке, предусмотренных законодательством;

представление документов, не устанавливающих возникновение прав.

Отказ в государственной регистрации прав на объекты недвижимости по иным основаниям не допускается.

16. При наличии оснований для отказа в государственной регистрации прав на объект недвижимости заявление с приложениями в течение двух рабочих дней со дня его поступления направляется в Центр письмом в электронном виде,

подтверждённым электронной цифровой подписью регистратора, для возвращения юридическому или физическому лицу. В письме указываются конкретные причины отказа в государственной регистрации прав и рекомендации по устранению обнаруженных недостатков в представленных документах.

17. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется путём внесения соответствующей записи в Реестр, который ведётся в электронном виде по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению.

Государственная регистрация возникновения и перехода права на объекты недвижимости осуществляется путём внесения наименования юридического лица, фамилии, имени и отчества физического лица и других сведений об объектах недвижимости в Реестр под очередным номером. Государственная регистрация ограничения и прекращения прав на объект недвижимости осуществляется путём записи об ограничении или прекращении права на него, с указанием наименования, даты и номера документов, на основании которых произведена запись, в той же строке Реестра, в которой произведена запись о регистрации прав на объект недвижимости.

Возникновение и переход прав на земельный участок (при его наличии) регистрируется в первую очередь. Последующая регистрация возникновения и перехода прав на здания, сооружения и многолетние насаждения, построенные или созданные на этом земельном участке, осуществляется путём внесения сведений о зданиях, сооружениях и многолетних насаждениях в ту же строку Реестра, в которой была проведена запись о регистрации прав на земельный участок.

18. После государственной регистрации прав на объект недвижимости орган, осуществляющий государственную регистрацию, подготавливает выписку из Реестра в электронном виде, подтверждающую государственную регистрацию соответствующего права, по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению и направляет её Центру.

Центр после получения от органа, осуществляющего государственную регистрацию, выписки из Реестра в течение одного часа направляет её юридическому или физическому лицу в электронном виде. По желанию юридического или физического лица выписка может быть выдана в бумажном виде, которая направляется по адресу, указанному заявителем.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости осуществляется по схеме согласно приложению № 3 к настоящему Положению.

19. За предоставление недостоверных или искажённых сведений юридические и физические лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

Глава 3. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки

20. Государственной регистрации подлежат возникновение, переход к другим лицам и прекращение следующих прав на земельные участки:

право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным гражданину Республики Узбекистан для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, ведения дехканского хозяйства, коллективного садоводства и виноградарства, а также в других случаях, предусмотренных законодательством;

право постоянного владения земельным участком, предоставленным юридическому или физическому лицу для ведения сельского (за исключением сельскохозяйственных кооперативов (ширкатов) и фермерских хозяйств) и лесного хозяйства, а также для других целей, предусмотренных законодательством;

право постоянного пользования земельным участком, предоставленным юридическому или физическому лицу для несельскохозяйственных нужд без указания сроков пользования;

право срочного (временного) пользования земельными участками, предоставленными юридическим или физическим лицам для несельскохозяйственных нужд с определением конкретного срока пользования;

право собственности на земельный участок, приватизированный или приобретённый юридическим или физическим лицом, в том числе иностранным юридическим или физическим лицом, в порядке, установленном законодательством;

право аренды земельного участка, предоставленного юридическому или физическому лицу в аренду.

21. Возникновение прав на земельные участки регистрируется на основании следующих документов:

для регистрации права пожизненного наследуемого владения земельным участком – решение органов государственной власти на местах, принятое в пределах полномочий, о предоставлении земельного участка или свидетельство о праве на наследство, выданное государственной нотариальной конторой, либо государственный ордер, выданный хокимом района (города), о приобретении этого права на основе аукциона;

для регистрации права постоянного владения, постоянного и срочного (временного) пользования земельным участком – решение органов государственной власти на местах, принятое в пределах полномочий, о предоставлении конкретному юридическому или физическому лицу земельного участка, протокол о результатах электронного аукциона, проведённого на единой электронной торговой площадке «E-IJRO AUKSION»;

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

для регистрации права аренды земельного участка – договор об аренде земельного участка, заключённый уполномоченными органами на основании принятых в пределах полномочий решений органов государственной власти на местах о предоставлении земельного участка в аренду.

22. Основанием для государственной регистрации права, пожизненного наследуемого владения граждан Республики Узбекистан на земельные участки, полученные в период действия Закона Республики Узбекистан «О земле» (1990 - 1998 гг.), являются следующие документы:

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

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

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

23. Основанием для государственной регистрации прав пожизненного наследуемого владения гражданам Республики Узбекистан на земельные участки, полученные в период действия Земельного кодекса Узбекской ССР, являются следующие документы:

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

решения исполнительных комитетов советов народных депутатов соответствующих кишлаков (аулов) об утверждении решений 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.

24. В случаях включения постановлениями палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан или кенгашей народных депутатов областей (в Республике Каракалпакстан – Жокаргы Кенесом) сельских населённых пунктов или их частей в границы городов и поселков, права пожизненного наследуемого владения земельными участками, предоставленными ранее в установленном порядке физическим лицам для ведения дехканского (личного подсобного) хозяйства, регистрируются в размерах, указанных в решениях органов государственной власти на местах, на основании документов, указанных в пунктах 21, 22 и 23 настоящего Положения.

25. Права на самовольно занятые земельные участки или на земельные участки, используемые без правоустанавливающих документов, не подлежат государственной регистрации.

26. Вид права, подлежащего государственной регистрации, принимается в соответствии с решением органов исполнительной власти на местах о предоставлении земельного участка.

Если в решении органа исполнительной власти на местах вид права не указан, то признаются и подлежат регистрации за юридическим и физическим лицом следующие права:

пожизненного наследуемого владения (если даже в решениях органов исполнительной власти указан другой вид права) земельным участком используемым для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома, ведения дехканского (личного подсобного) хозяйства и ведения коллективного садоводства и виноградарства;

постоянного пользования земельным участком, предоставленным для строительства зданий и сооружений;

постоянного владения земельным участком, предоставленным для ведения сельского и лесного хозяйства.

27. При государственной регистрации перехода прав собственности и вещных прав на здания и сооружения право владения земельным участком, занятым указанными объектами и необходимым для их использования, оформляется на имя нового правообладателя в той же форме, как и у предыдущего правообладателя.

К физическим лицам при переходе права собственности на жилой дом, садовый домик переходит вместе с правом собственности на эти строения и право пожизненного наследуемого владения всем земельным участком, предоставленным в установленном порядке и на котором находятся эти строения.

Права на земельный участок регистрируются на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, отчуждения жилого дома с условием пожизненного содержания и других документов, удостоверенных государственными нотариальными конторами.

В случае когда юридическое или физическое лицо является собственником земельного участка, на котором находятся отчуждаемые здания и сооружения, на имя нового правообладателя оформляется право собственности на весь земельный участок или на часть земельного участка, которая занята объектом недвижимости и необходима для его использования, в соответствии с законодательством, если иное не предусмотрено договором отчуждения.

Переход права владения или постоянного пользования земельным участком в связи с переходом права на все здания и сооружения, расположенные на земельном участке, другому лицу регистрируется на основании:

договора купли-продажи и других видов отчуждений;

решений собственников или уполномоченных ими лиц;

решения суда или постановления государственного исполнителя;

акта передачи зданий и сооружений между взыскателем и должником, утверждённого государственным исполнителем;

правоустанавливающих документов на земельный участок лица, от которого переходит право собственности или другие вещные права на здания и сооружения.

Переход права владения или постоянного пользования земельным участком в связи с возникшим переходом права на отдельные здания и сооружения или их части другому лицу регистрируется на основании акта о разделе и определения новых границ земельного участка, составленного органом, осуществляющим государственную регистрацию, и согласованного с отделом строительства района (города) и правообладателем. В случае наличия спора раздел производится органом, осуществляющим регистрацию, который утверждается решением хокима района (города) с последующей государственной регистрацией прав владения и постоянного пользования земельным участком и выдачей соответствующей выписки из Реестра.

При этом к новому правообладателю переходит право на земельный участок, в той форме, в которой имел прежний обладатель права на строение и сооружение.

Ответственность за последующее целевое использование разделённых земельных участков и соблюдение правил градостроительной деятельности возлагается на правообладателей.

28. При изменении общей площади и границ земельного участка, вида права на него, которое было ранее зарегистрировано, органы, предоставляющие информацию посредством информационно-программного комплекса, направляют в орган, осуществляющий государственную регистрацию, сведения о внесении изменений в документы о государственной регистрации прав на земельные участки.

В процессе внесения изменений в документы о государственной регистрации прав на земельные участки выполняются следующие работы:

проверяются документы, направленные органом, предоставившим информацию;

вычерчивается новый кадастровый план земельного участка с использованием имеющихся планово-картографических материалов, хранящийся в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

вносятся соответствующие изменения в Реестр, а также кадастровое дело.

По результатам работ юридическому и физическому лицу выдаётся выписка из Реестра.

29. Государственной регистрации подлежат ограничения прав на земельные участки, установленные в порядке, предусмотренном законодательством.

Ограничение прав на земельные участки производится при передаче в залог права пожизненного наследуемого владения, обращении взыскания на земельный участок по исполнительным документам и других случаях, установленных законодательством.

Государственная регистрация ограничения прав на земельные участки осуществляется путём внесения соответствующей записи в Реестр, с указанием наименования документа об ограничении прав и его реквизитов.

Государственная регистрация ограничения прав на земельные участки при передаче в залог (ипотеку) производится в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Положения.

30. Государственной регистрации подлежит сервитут на земельный участок.

Государственная регистрация сервитута производится на основании заявления юридического или физического лица, заинтересованного в установлении сервитута, или на основании письменного соглашения, составленного между юридическим или физическим лицом, заинтересованными в установлении сервитута, и юридическим или физическим лицом, на землях которого устанавливается сервитут, либо по решению суда.

Государственная регистрация сервитута производится путём внесения соответствующей записи в Реестр, с указанием наименования документа об установлении сервитута, его реквизитов и выдачей выписки из Реестра.

Сервитут сохраняется при переходе права на земельный участок другому лицу, он может быть прекращён в случаях прекращения оснований, по которым был установлен.

31. Государственной регистрации подлежит прекращение прав на земельный участок, осуществлённое в случаях и порядке, установленных законодательством.

Основанием для прекращения прав на земельный участок являются:

решение государственных органов власти на местах об изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд или в связи с нарушением земельного законодательства, либо о переоформлении права на земельный участок в связи с отчуждением расположенных на нем зданий и сооружений;

информация уполномоченного органа о выведении юридического лица из Единого государственного реестра предприятий и организаций;

документы по отчуждению жилых домов, в связи с которыми право на земельный участок переходит другому лицу;

другие документы по прекращению прав на земельный участок, установленные законодательством.

Государственная регистрация прекращения прав на земельный участок производится путём внесения соответствующей записи в Реестр, с указанием наименования документа о прекращении права и его реквизитов.

В связи с прекращением права на земельный участок юридические и физические лица обязаны вернуть органу, осуществляющему государственную регистрацию, ранее выданные документы о государственной регистрации прав на земельный участок, которые признаются утратившими силу.

Настоящий пункт не распространяется на земельные участки, находящиеся на праве собственности.

Глава 4. Особенности государственной регистрации прав на здания и сооружения

32. Право собственности, право хозяйственного ведения и право оперативного управления зданиями или сооружениями, расположенные на земной поверхности, над земной поверхностью и под землёй, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.

Государственной регистрации подлежит также право аренды здания и сооружения или их части на основании договора, заключённого на срок более одного года.

При государственной регистрации сооружений, расположенных под землёй, их характеристика принимается согласно данным проекта строительства этих сооружений.

33. Объектом регистрации является право конкретного юридического или физического лица на здания и сооружения, включая подсобно-хозяйственные постройки при нем под отдельным кадастровым номером, расположенные на отдельном земельном участке.

Права на разные подсобно-хозяйственные постройки отдельно от основного здания или сооружения не подлежат государственной регистрации.

34. Государственная регистрация прав собственности на квартиры и нежилые помещения в многоквартирных жилых домах производится каждому собственнику в отдельности.

Права на жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам, регистрируются за соответствующим кооперативом с приложением списка членов этого кооператива.

35. Государственной регистрации подлежат права на завершённые строительством и принятые в установленном порядке в эксплуатацию здания и сооружения.

Права на не завершённые строительством нежилые здания и сооружения могут подлежать государственной регистрации при подтверждении начала их строительства соответствующей проектной организацией.

Государственная регистрация прав на не завершённые строительством здания и сооружения осуществляется при условии, что:

право на земельный участок зарегистрировано в установленном порядке;

строительство начато на основании проекта, утверждённого в соответствии с законодательством.

Не подлежат государственной регистрации не завершённые строительством здания и сооружения, находящиеся на земельных участках, приобретённых на единой электронной торговой площадке «E-IJRO AUKSION», по которым у победителей электронного аукциона имеются принятые обязательства.

36. При отчуждении зданий и сооружений, строительство которых не завершено, по обращению правообладателя подготавливается кадастровое дело на основании документов о предоставлении земельного участка, сведения

о государственной регистрации прав на земельный участок, а также регистрируется право собственности на не завершённое строительством здание и сооружение.

37. Не подлежат государственной регистрации права на самовольно построенные здания и сооружения, за исключением случаев, указанных в законодательстве, а также права на временные постройки, возведённые для временного использования на период строительства.

38. При внесении юридическими и физическими лицами зданий и сооружений, находящихся в их собственности, в уставный фонд юридических лиц право собственности на данные здания и сооружения регистрируется за юридическими лицами.

На основании ордера, удостоверяющего право собственности на предприятие, государственной регистрации подлежит право собственности приватизированного предприятия на объект недвижимости (за исключением объектов, не подлежащих приватизации в соответствии с законодательством):

не выявленное при осуществлении приватизации государственного имущества в приватизированных предприятиях;

расположенное на территории предприятия, переданного при осуществлении приватизации в пользование без права распоряжения.

39. Документами, подтверждающими возникновение и переход права собственности на здания и сооружения, являются:

акт приёмки в эксплуатацию завершённых строительством (реконструкцией) зданий и сооружений;

нотариально удостоверенный договор купли-продажи здания, сооружения;

договор купли-продажи с актом приёмки-передачи здания и сооружения, заключённый до 1 января 2019 года;

нотариально удостоверенный договор купли-продажи с актом приёмки-передачи предприятия;

нотариально удостоверенный договор лизинга;

нотариально удостоверенный договор дарения здания, сооружения, жилого помещения;

нотариально удостоверенный договор мены здания, сооружения, жилого помещения;

нотариально удостоверенный договор аренды, предусматривающий отчуждение жилого помещения под выплату аренды;

государственный ордер на право собственности с правом распоряжения на приватизированное государственное здание, сооружение, жилое помещение;

нотариально удостоверенное свидетельство о праве на наследство и о праве собственности на соответствующую долю здания, сооружения, являющегося общей собственностью супругов;

нотариально удостоверенный договор передачи объекта недвижимости в качестве вклада в уставной фонд юридических лиц;

нотариально удостоверенный договор передачи объекта недвижимости учредителю в качестве возврата его доли;

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

разрешение хокима района (города) о переводе жилого помещения в категорию нежилого;

разрешение отдела строительства района (города) о переводе нежилого помещения в категорию жилого;

решение суда или постановление государственного исполнителя либо акт передачи здания и сооружения между взыскателем и должником, утверждённый государственным исполнителем.

В случае реализации зданий и сооружений, находящихся в собственности иностранного юридического или физического лица, государственная регистрация прав на здания и сооружения производится после уплаты налога на прибыль юридических лиц или налога на доходы физических лиц по доходам, полученным от реализации зданий и сооружений, за исключением случаев реализации зданий и сооружений юридическому лицу, прошедшему государственную регистрацию в Республике Узбекистан.

Информация об уплате налога на прибыль юридических лиц или налога на доходы физических лиц по доходам, полученным от реализации зданий и сооружений, предоставляется налоговыми органами органу, осуществляющему государственную регистрацию, посредством информационно-коммуникационной системы в однодневный срок.

40. На здания и сооружения, возведённые в период действия актов законодательства Узбекской ССР, документами, подтверждающими право собственности, являются:

решения органов государственной власти о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование для капитального строительства и последующей эксплуатации;

акты, постановления, распоряжения, решения компетентных органов о передаче зданий и сооружений;

нотариально удостоверенные договоры: купли-продажи, мены, дарения, раздела имущества и отчуждения имущества с условием пожизненного содержания; о праве застройки, о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности, о предоставлении жилищно-строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов; о разделе жилого дома между супругами;

решения исполнительных комитетов городского и районного советов народных депутатов о признании (на основе существующих документов) прав собственности на строения;

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 силу решения и определения суда, подтверждающие право собственности на здания и сооружения;

дубликаты, копии договоров или выписки из реестров государственных нотариальных контор о совершении сделок купли-продажи, мены, дарения, ренты, отчуждения имущества с условием пожизненного содержания, а также о выдаче свидетельства о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на здания и сооружения.

41. Документами, подтверждающими право хозяйственного ведения и право оперативного управления зданиями или сооружениями, являются:

решения компетентных органов государственного и хозяйственного управления о создании государственных организаций и о передаче им недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

решения компетентных органов государственного и хозяйственного управления о передаче зданий и сооружений конкретным государственным предприятиям и учреждениям;

решения учредителей о передаче зданий и сооружений создаваемым ими учреждениям.

Государственная регистрация прав на объекты материального культурного наследия осуществляется в порядке, установленном законодательством.

42. Документами, подтверждающими ограничение права собственности на здания и сооружения, являются:

извещение о наложении ареста на здания и сооружения;

извещение о запрещении отчуждения зданий и сооружений;

договор об ипотеке зданий и сооружений.

Ограничение прав регистрируется путём внесения в Реестр сведений об ограничении права на здания и сооружения.

43. Документами, подтверждающими прекращение права собственности и других вещных прав на здания и сооружения, являются:

сведения органов, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц, об исключении юридического лица из Единого государственного регистра предприятий и организаций;

решения соответствующих органов государственной власти на местах об изъятии и предоставлении земельных участков для общественных и государственных нужд с расположенными на них зданиями и сооружениями;

нотариально удостоверенные договоры, предусматривающие продажу, дарение, мену здания и сооружения, жилого помещения, а также отчуждение жилого помещения под выплату ренты;

решение собственника или других уполномоченных органов о прекращении права хозяйственного ведения и права оперативного управления зданием и сооружением;

решение собственника о сносе и списании с баланса здания и сооружения;

документы, подтверждающие уничтожение здания и сооружения в результате стихийных бедствий;

решение суда или постановление государственного исполнителя либо акт передачи здания и сооружения между взыскателем и должником, утверждённый государственным исполнителем.

Прекращение права регистрируется путём внесения в Реестр сведений о прекращении права на здания и сооружения.

44. При отсутствии документов, подтверждающих право собственности, указанных в пунктах 38 – 41 настоящего Положения, а также в случае возникновения сомнения в подлинности или правильности представленных документов вопрос о праве собственности или ином вещном праве на здание, сооружение решается в судебном порядке.

45. Права на здания, сооружения, принадлежащие на праве общей долевой собственности нескольким юридическим или физическим лицам, регистрируются за собственниками в долях, указанных в правоустанавливающих документах.

Если участники общей долевой собственности установили соглашением между собой порядок пользования обособленными частями (помещениями) здания и сооружения (комнатами, квартирами и т. д.) в соответствии с их долями и это соглашение нотариально удостоверено, то такое соглашение подлежит регистрации на основании их обращения.

46. В случае представления правоустанавливающих документов членами семьи или наследниками собственников, признанных судом безвестно отсутствующими или умершими, права на здания, сооружения регистрируются в соответствии с представленными документами о праве собственности на них в порядке наследования.

47. Государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения осуществляется путём внесения записи в Реестр соответствующих прав конкретного юридического или физического лица на эти объекты.

Глава 5. Особенности государственной регистрации прав на многолетние насаждения

48. Государственной регистрации подлежит право собственности юридических и физических лиц на многолетние насаждения.

49. Сельскохозяйственные кооперативы (ширкаты) и фермерские хозяйства на земельных участках, предоставленных в долгосрочную аренду, могут производить с разрешения арендодателя за счёт собственных средств посадку многолетних насаждений, включая лесные насаждения, которые являются их собственностью и права собственности на которые подлежат государственной регистрации.

50. Арендатор вправе самостоятельно производить посадки многолетних насаждений, если договором предусмотрено использование земель для садоводства, виноградарства и тутоводства или осуществление другой деятельности, связанной с посадкой многолетних насаждений.

Если на арендованном земельном участке произведена посадка многолетних насаждений с разрешения арендодателя, то по истечении срока договора или при его расторжении арендатор имеет право потребовать возмещения всех произведённых с этой целью затрат, если иное не предусмотрено договором аренды.

Многолетние насаждения, посаженные на арендованном земельном участке без разрешения арендодателя, по истечении срока договора или при его расторжении безвозмездно переходят арендодателю.

51. Права собственности на следующие многолетние насаждения не подлежат государственной регистрации:

саженцы в плодопитомниках;

не вступившие в плодоношение и эксплуатацию многолетние насаждения и не принятые на баланс юридических лиц;

многолетние кустарниковые и ягодные растения;

леса и многолетние насаждения лесных хозяйств и других государственных предприятий, учреждений и организаций;

многолетние насаждения научно-исследовательских организаций;

многолетние насаждения, созданные в целях озеленения населённых пунктов, включая озеленение на землях организаций;

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

52. Право собственности на многолетние насаждения подтверждается:

протоколом комиссии о реализации гражданам садов и виноградников реорганизуемых сельскохозяйственных кооперативов (ширкатов) на основе аукциона (тендера) для создания фермерского хозяйства и договором долгосрочной аренды земельного участка, заключённым между хокимом района (города) и арендатором;

договором долгосрочной аренды земельного участка для создания специализированных фермерских хозяйств по садоводству, виноградарству и тутоводству, заключённым между хокимом района (города) и арендатором;

договором долгосрочной аренды земельного участка для создания фермерских хозяйств, не специализированных по садоводству, виноградарству и тутоводству, заключённым между хокимом района (города) и арендатором, согласно которому разрешается посадка многолетних насаждений;

дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка о предоставлении арендатору права на посадку многолетних насаждений на земельном участке;

договором купли-продажи многолетних насаждений, заключённым в письменной форме между продавцом и покупателем, с решением хокима района (города) о переоформлении земельного участка покупателю многолетних насаждений;

решением соответствующих органов государственной власти на местах о предоставлении земельного участка для ведения садоводства, виноградарства, тутоводства и другой деятельности, связанной с посадкой многолетних насаждений;

решением суда или постановлением государственного исполнителя либо актом передачи многолетних насаждений между взыскателем и должником, утверждённым государственным исполнителем.

Право собственности граждан на многолетние насаждения, созданные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения дехканского (личного подсобного) хозяйства и коллективного садоводства и виноградарства, регистрируется на основании решений органов государственной власти на местах о предоставлении земельного участка для этих целей.

53. Государственная регистрация прав собственности на многолетние насаждения производится путём внесения в Реестр в качестве самостоятельного вида недвижимого имущества с указанием видов и количества деревьев.

Глава 6. Порядок государственной регистрации ипотеки и договора об ипотеке зданий и сооружений, а также вещных прав на земельные участки

54. Договор об ипотеке (включая последующий) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Договор об ипотеке является заключённым и вступает в силу с момента его государственной регистрации органами, осуществляющими государственную регистрацию.

Несоблюдение правил нотариального удостоверения и государственной регистрации договора об ипотеке влечёт его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав на объект недвижимости, путём внесения соответствующей записи в Реестр.

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

Основанием для государственной регистрации ипотеки на основании закона является кредитный договор или договор займа, влекущий за собой возникновение ипотеки на основании закона. Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора.

55. При государственной регистрации договора об ипотеке, возникшей на основании договора об ипотеке, нотариальными конторами в орган,

осуществляющий государственную регистрацию, предоставляется информация о заключённом договоре ипотеки в электронном виде.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию, регистрирует договор об ипотеке на основании заявлений юридических или физических лиц.

56. Государственная регистрация договора об ипотеке осуществляется в течение одного дня с момента принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию, заявления.

Датой государственной регистрации договора об ипотеке является день совершения органом, осуществляющим государственную регистрацию, записи о регистрации договора об ипотеке в Реестре.

57. Если в договоре об ипотеке предусмотрено удостоверение прав ипотекодержателя по закладной, об этом должно быть указано в Реестре. При этом в Реестр вносится запись «Выдана закладная» и указывается дата выдачи органом, осуществляющим государственную регистрацию, закладной первоначальному ипотекодержателю.

58. В целях подтверждения совершения государственной регистрации ипотеки заявителю выдаётся выписка из Реестра.

59. В случае изменения последующей ипотекой содержания, обеспеченного ипотекой обязательства, а также перехода права собственности на предмет ипотеки или иных вещных прав от ипотекодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого объекта недвижимости либо в порядке универсального правопреемства, производится дополнительная государственная регистрация ипотеки. Невыполнение указанного требования влечет за собой недействительность изменений, произведённых в обязательстве, обеспеченном ипотекой.

60. При дополнительной государственной регистрации договора об ипотеке орган, осуществляющий государственную регистрацию, осуществляет следующее:

вносит в Реестр запись о договоре, об ипотеке, дату и номер государственной регистрации договора об ипотеке, реквизиты документа, подтверждающего права и нового владельца на объект недвижимости (договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство);

в установленном порядке вносит изменения в старые записи об ограничении (обременении) прав первоначального ипотекодателя в соответствующие графы Реестра со ссылкой на новые записи об ипотеке.

61. В случае заключения сделки о восстановлении или замене объекта недвижимости, утраченного или испорченного ипотекодателем либо ипотекодержателем, в Реестр заносятся реквизиты данной сделки, а старые записи в установленном порядке аннулируются.

62. Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если законодательными актами не установлен иной порядок. Права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона могут быть удостоверены закладной.

63. При государственной регистрации ипотеки на основании закона вносятся записи в соответствующие графы Реестра.
64. В случае если один объект недвижимости на основании закона является ипотекой во владении нескольких ипотекодержателей, соответствующие записи о государственной регистрации ипотеки заносятся в Реестр.
65. Для подтверждения совершения государственной регистрации ипотеки на основании закона заявителю выдаётся выписка из Реестра.
66. Объект недвижимости, заложенный по ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлен в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному ипотекодержателю (последующая ипотека).
67. В последующей ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же объекта недвижимости.
- При этом заявителю выдаётся выписка из Реестра с указанием на последующую ипотеку.
68. Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется путём внесения записи «Последующая ипотека» в соответствующие графы Реестра, содержащие записи о предшествующих ипотеках на данный объект недвижимости.
69. Права ипотекодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, если иное не установлено законодательством.
70. Закладная оформляется органом, осуществляющим государственную регистрацию, после государственной регистрации договора об ипотеке при участии ипотекодателя и ипотекодержателя и выдаётся первоначальному ипотекодержателю.
- Все листы закладной составляют единый документ. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию.
71. При аннулировании закладной и одновременно с этим выдаче новой закладной ипотекодатель вместе с заявлением о внесении изменений в Реестр передаёт в орган, осуществляющий государственную регистрацию, новую закладную, которая вручается ипотекодержателю взамен находящейся в его законном владении закладной.
72. При несоответствии содержания закладной договору об ипотеке или договору, обязательству, которое обеспечено ипотекой, ипотекодателем аннулируется имеющаяся закладная и составляется новая закладная, которая передаётся для оформления органу, осуществляющему государственную регистрацию.
73. Новая закладная помимо сведений, вносимых ипотекодателем, должна содержать дату выдачи новой закладной, на которой делается отметка

о регистрации закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию, и скреплена печатью.

74. На лицевой стороне аннулированной закладной проставляется штамп «Погашено» об аннулировании записи о государственной регистрации закладной, в котором указывается дата, соответствующая дате аннулирования закладной, фамилия, инициалы и подпись руководителя органа, осуществляющего государственную регистрацию, скреплённая печатью.

Аннулированная закладная хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию, до момента исключения регистрационной записи об ипотеке из Реестра.

75. В случае утери закладной ипотекодателем составляется дубликат закладной, который передаётся органу, осуществляющему государственную регистрацию, для оформления дубликата закладной, которое осуществляется в течение одного дня.

76. В случае изменения содержания закладной владелец должен обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию, для регистрации новой закладной.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, вносит запись о государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной в Реестр.

77. Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной осуществляется путём проставления на соглашении лицевого штампа регистрации документов, в котором после надписи «Произведена государственная регистрация» указываются слова «Соглашение об изменении содержания закладной».

78. Оригинал соглашения об изменении содержания закладной, являющегося неотъемлемой частью закладной, прилагается к закладной и подшивается к ней.

79. Законный владелец закладной вправе потребовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию, зарегистрировать его в установленном порядке в качестве ипотекодержателя.

80. Регистрация законного владельца закладной осуществляется в течение одного дня на основании:

совершенной в установленном порядке передачи права по закладной и произведённой на закладной отметки, если совершившее такую запись лицо являлось законным владельцем закладной или ипотекодержателем, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная запись и который продал закладную в установленном порядке;

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

решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

81. Регистрация законного владельца закладной осуществляется путём внесения записи о новом владельце закладной в графу Реестра о первоначальном

ипотекодержателе или прежнем законном владельце закладной. Прежняя запись в Реестре аннулируется в установленном порядке.

82. В целях подтверждения внесения в Реестр соответствующей записи о регистрации закладной на основании заявления владельцу закладной может быть выдана в установленном порядке выписка из 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).

83. Регистрация залога закладной осуществляется путём внесения соответствующей записи в Реестр.

Глава 7. Порядок подготовки выписок из Реестра

84. Юридические и физические лица могут получать выписки из Реестра в электронном виде посредством Единого портала государственных услуг либо официального сайта Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру.

85. В случаях отчуждения отдельных зданий и сооружений либо их части, расположенных на одном земельном участке, по запросу нотариальных контор перед подготовкой выписки из Реестра в течение двух рабочих дней осуществляется выезд на место с уточнением состава отчуждаемых зданий, сооружений или их частей, после чего подготавливается соответствующая выписка из Реестра в порядке, установленном настоящей главой.

86. В случае отсутствия у юридических и физических лиц зарегистрированных в Реестре прав, выдается выписка из Реестра об отсутствии зарегистрированного объекта недвижимости, которая является подтверждением (справкой) об отсутствии у юридического и физического лица объекта недвижимости.

87. В выписке отражаются сведения о:

технических параметрах объекта недвижимости, содержащихся в государственном земельном кадастре и государственном кадастре зданий и сооружений;

правообладателях объекта недвижимости;

зарегистрированных правах, содержащихся в Реестре;

наложение запрета на отчуждение или ареста судами, органами следствия и органами Бюро принудительного исполнения при Генеральной прокуратуре Республики Узбекистан, с указанием даты, на основании какого документа и каким органом наложены запрещения или арест, а также даты и номера их регистрации;

регистрации ипотеки и договора об ипотеке зданий и сооружений, а также вещных прав на земельные участки;

регистрации сервитута на земельный участок;

регистрации аренды здания и сооружения или их части;

намечасмом сносе здания, сооружения по решению органов государственной власти на местах.

88. По обращению уполномоченных государственных органов, правообладателей либо лиц, действующих на основании доверенности правообладателя, могут быть выданы копии правоустанавливающих и технических документов на объект недвижимости.

Глава 8. Заключительные положения

89. Юридические и физические лица в случаях отказа в государственной регистрации прав на объекты недвижимости имеют право обжаловать решение органов, осуществляющих государственную регистрацию, в судебном порядке.

90. Споры о правах на объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке, рассматриваются:

комиссиями при государственных предприятиях землеустройства и кадастра недвижимости Республики Каракалпакстан, областей и г. Ташкента, а в случае несогласия заявителя с их заключениями – комиссией при Государственном комитете Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру;

судами.

91. Лица, виновные в нарушении требований настоящего Положения, несут ответственность в соответствии с законодательством.

Приложение № 1
к Положению о порядке государственной
регистрации прав на объекты недвижимости

Государственный реестр прав на объекты недвижимости

1.	Порядковый номер реестра:
2.	Наименование юридического лица или фамилия, имя и отчество физического лица:
3.	Сведения о земельном участке:
3.1.	Кадастровый номер земельного участка:
3.2.	Площадь, га:
3.3.	Местоположение:
3.4.	Вид права:
3.5.	Документы, подтверждающие права на земельный участок:
3.6.	Целевое назначение земельного участка:
3.7.	Ограничения прав на земельный участок:
3.8.	Сервитуты:
3.9.	Кадастровая оценка, тыс. сумов на 20__ г.
3.10.	Дата и номер регистрации:
4.	Сведения о зданиях, сооружениях и многолетних насаждениях:
4.1.	Перечень зданий и сооружений, виды многолетних насаждений:
4.2.	Кадастровый номер здания и сооружения:
4.3.	Площадь, кв. м:
4.3.1.	Общая:
4.3.2.	Производственная, жилая:
4.4.	Вид права:
4.5.	Документы, подтверждающие права на здания, сооружения и многолетние насаждения:
4.6.	Доля собственности в здании и сооружении, часть:
4.7.	Ограничения прав на здания и сооружения:
4.8.	Кадастровая стоимость, тыс. сумов на 20__ г.
4.9.	Дата и номер регистрации:
4.10.	Количество деревьев, шт:
5.	Сведения об ипотеке:
5.1.	Предмет регистрации:
5.2.	Дата и номер регистрации:
6.	Примечание:

Приложение № 2
к Положению о порядке государственной
регистрации прав на объекты недвижимости

**Государственный комитет Республики Узбекистан по земельным ресурсам,
геодезии, картографии и государственному кадастру**

Дата: «__» _____

№ _____

На основании заявки от «__» _____, поступившей на рассмотрение «__» _____, сообщаем, что в Государственный реестр прав на объекты недвижимости внесены записи о государственной регистрации прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	
	Название объекта недвижимости	
	Кадастровый номер:	
	Местонахождение:	
2.	Зарегистрировано:	
	Правообладатель:	
	Вид права, доля в праве:	
	Дата государственной регистрации права:	
	Порядковый номер реестра:	
	Реквизиты правоустанавливающего документа:	
3.	Другие сведения:	

Регистратор: _____

Работник Центра государственных услуг: _____

Если у вас возникла необходимость проверить подлинность выписки просканируйте QR-код, находящийся в левом нижнем углу



Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Узбекистан.

Приложение № 3
к Положению о порядке государственной
регистрации прав на объекты недвижимости

Схема
государственной регистрации прав на объект недвижимости

Этапы	Ответственные	Мероприятия	Сроки
1-й этап	Юридическое или физическое лицо	Подает заявку в Центр государственных услуг или Единый портал интерактивных государственных услуг для регистрации прав на объект недвижимости, с приложением правоустанавливающих документов.	В течение одного месяца с момента возникновения прав
2-й этап	Центр государственных услуг	Направляет документы в филиал государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости района (города) для регистрации прав на объект недвижимости.	В течение одного часа
3-й этап	Филиал государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости района (города)	Изучает предоставленные документы на соответствие требованиям законодательства. Совершает одно из следующих действий: 1. Регистрирует право на объект недвижимости при отсутствии причин для отказа. Направляет выписку в электронной форме в Центр государственных услуг. 2. При выявлении недостатков в предоставленных документах выдает уведомление о приостановлении регистрации сроком на три дня, с указанием причин приостановления и направляет его в Центр государственных услуг. 3. При несоответствии предоставленных документов требованиям законодательства выдает отказ в регистрации права на объект недвижимости с указанием причин и направляет его в Центр государственных услуг.	В течение 2 рабочих дней В течение 1 рабочего дня В течение 2 рабочих дней
4-й этап	Центр государственных услуг	Направляет заявителю результат решения филиала государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости района (города).	В течение одного часа
5-й этап	Юридическое или физическое лицо	При приостановлении регистрации устраняет указанные причины и подает необходимые документы в Центр государственных услуг.	В течение 3 рабочих дней
6-й этап	Центр государственных услуг	Направляет документы в филиал государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости района (города).	В течение одного часа
7-й этап	Филиал государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости в района (города)	1. Изучает представленные документы на соответствие требованиям законодательства. 2. Регистрирует право на объект недвижимости при отсутствии причин для отказа. Направляет выписку в электронной форме о государственной регистрации прав на объект недвижимости в Центр государственных услуг. 3. При несоответствии представленных документов требованиям законодательства выдает отказ в регистрации права на объект недвижимости с указанием причин и направляет в Центр государственных услуг.	В течение 2 рабочих дней
8-й этап	Центр государственных услуг	Направляет заявителю результат решения филиала государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости района (города).	В течение одного часа
9-й этап	Юридическое или физическое лицо	При отказе в регистрации имеет право обжаловать отказ в регистрации в судебном порядке.	В установленные законодательством сроки

ПЕРЕЧЕНЬ
некоторых решений Правительства Республики Узбекистан,
признаваемых утратившими силу

1. Абзац второй пункта 1 постановления Кабинета Министров от 7 января 2014 г. № 1 «О совершенствовании порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (СП Республики Узбекистан, 2014 г., № 1, ст. 1) и приложение № 1 к нему.

2. Пункт 22 приложения к постановлению Кабинета Министров от 3 июня 2014 г. № 138 «О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан (постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 января 2014 г. № 1 «О совершенствовании порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество»)» (СП Республики Узбекистан, 2014 г., № 6, ст. 56).

3. Абзацы первой – седьмой пункта 2 постановления Кабинета Министров от 10 июля 2014 г. № 186 «О совершенствовании порядка дифференцированного подхода при определении стоимости государственных услуг по подготовке кадастровой документации» (СП Республики Узбекистан, 2014 г., № 7, ст. 71).

4. Пункт 7 приложения к постановлению Кабинета Министров от 6 ноября 2014 г. № 309 «О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан (постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 10 июля 2014 г. № 186 «О совершенствовании порядка дифференцированного подхода при определении стоимости государственных услуг по подготовке кадастровой документации»)» (СЗ Республики Узбекистан, 2014 г., № 46, ст. 551).

5. Пункт 47 приложения к постановлению Кабинета Министров от 31 декабря 2014 г. № 377 «О мерах по дальнейшему совершенствованию порядка оказания государственных услуг субъектам предпринимательства» (СЗ Республики Узбекистан, 2014 г., № 1, ст. 9).

6. Постановление Кабинета Министров от 11 января 2016 г. № 6 «О внесении дополнения в пункт 40 Положения о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» (СП Республики Узбекистан, 2016 г., № 1, ст. 2).

7. Пункт 2 приложения к постановлению Кабинета Министров от 21 сентября 2016 г. № 317 «О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан, направленных на дальнейшее совершенствование порядка оформления кадастровой документации на недвижимое имущество» (СП Республики Узбекистан, 2016 г., № 9, ст. 86).

8. Пункт 4 приложения № 4 к постановлению Кабинета Министров от 27 февраля 2017 г. № 106 «О мерах по совершенствованию порядка нотариального удостоверения сделок с применением межведомственного электронного взаимодействия» (СП Республики Узбекистан, 2017 г., № 2, ст. 20).

9. Подпункт «б» пункта 11 приложения № 1 к постановлению Кабинета Министров от 16 августа 2017 г. № 639 «О внесении изменений и дополнения, а также признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Узбекистан (Указ Президента Республики Узбекистан от 29 мая 2017 года № УП-5059 «О мерах по дальнейшему укреплению платёжной дисциплины в сфере поставки и потребления электрической энергии и природного газа, а также коренному совершенствованию системы исполнительного производства» и постановление Президента Республики Узбекистан от 30 мая 2017 года № ПП-3016 «Об организации деятельности Бюро принудительного исполнения при Генеральной прокуратуре Республики Узбекистан»)» (СП Республики Узбекистан, 2017 г., № 8, ст. 178).

10. Пункт 22 приложения к постановлению Кабинета Министров от 29 августа 2017 г. № 679 «О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан (Указ Президента Республики Узбекистан от 31 мая 2017 года № УП-5065 «О мерах по усилению контроля за охраной и рациональным использованием земель, совершенствованию геодезической и картографической деятельности, упорядочению ведения государственных кадастров» и постановление Президента Республики Узбекистан от 31 мая 2017 года № ПП-3024 «О мерах по дальнейшему совершенствованию деятельности Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру»)» (СП Республики Узбекистан, 2017 г., № 8, ст. 189).

11. Пункт 11 приложения к постановлению Кабинета Министров от 22 января 2018 г. № 40 «О внесении изменений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан (Указ Президента Республики Узбекистан от 12 декабря 2017 года № УП-5278 «О мерах по коренному реформированию национальной системы оказания государственных услуг населению» и постановление Президента Республики Узбекистан от 12 декабря 2017 года № ПП-3430 «Об организации деятельности Агентства государственных услуг при Министерстве юстиции Республики Узбекистан»)» (СП Республики Узбекистан, 2018 г., № 1, ст. 19).

