



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEKANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет:

Государственный
кадастр зданий и
сооружений



ТЕМА

07

**ПОРЯДОК
государственной
регистрации прав на
кадастровые объекты и
сделок с ними**



Ашуров Абдулло



Ст. Преп. Кафедры
государственных кадастров



Общие положения

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Узбекистан, Земельным кодексом Республики Узбекистан, законами Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре», «О государственных кадастрах» и «Об ипотеке», Указом Президента Республики Узбекистан от 18 июля 2012 года № УП-4455 «О мерах по дальнейшему кардинальному улучшению деловой среды и предоставлению большей свободы предпринимательству» определяется порядок государственной регистрации прав юридических и физических лиц на земельные участки, здания и сооружения (включая подземные сооружения), многолетние насаждения, а также ипотеки и договоров об ипотеке зданий и сооружений и вещных прав на земельные участки с использованием информационно-коммуникационных технологий по принципу «одно окно».

- ▶ Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав, а также сделки с ними подлежат государственной регистрации.
- ▶ Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, многолетние насаждения или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

- ▶ Право собственности и иные вещные права юридических и физических лиц на кадастровые объекты вступают в силу после государственной регистрации этих прав в соответствии с настоящим Положением.
- ▶ Сделки с недвижимым имуществом, совершенные без государственной регистрации прав на недвижимое имущество, считаются недействительными.
- ▶ Государственная регистрация прав на кадастровые объекты и иных вещных прав на недвижимое имущество осуществляется в целях защиты прав юридических и физических лиц на недвижимое имущество, учета объектов недвижимого имущества, осуществления в установленном порядке сделок с ними.
- ▶ **При проведении кадастровых работ системы государственных кадастров используются следующие основные понятия:**
- ▶ **временная постройка** — постройка, возведенная для временного использования в период строительства и не предусмотренная проектной документацией;
- ▶ **государственная регистрация прав на недвижимое имущество** — юридический акт признания и подтверждения возникновения, перехода, ограничения (обременения), прекращения прав юридических и физических лиц на недвижимое имущество, в том числе возникающих на основании сделок;

- ▶ **государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними** — систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе и правах на них, а также правообладателей, который ведется по местонахождению объекта недвижимости в пределах района (города);
- ▶ **закладная** — долговое свидетельство о залоге недвижимости, выдаваемое банком заемщику — юридическому или физическому лицу;
- ▶ **здание** — строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, 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, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельный участок;
- ▶ **ипотека** — залог недвижимого имущества (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 съемок, технических инвентаризаций и паспортизации, специальных обследований и изысканий, качественной и стоимостной оценки объекта, необходимых для формирования, учета и последующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- ▶ **кадастровый план** — графический документ, отображающий местонахождение объекта недвижимости, его границы, расположение зданий, сооружений и других топографических элементов, составленный в общепринятых условных обозначениях;
- ▶ **кадастровый номер** — индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Узбекистан номер земельного участка, здания, сооружения, который присваивается при его формировании в соответствии с процедурой, установленной законодательством, и сохраняется пока он существует как единый объект зарегистрированного права;
- ▶ **многолетние насаждения** — сады, виноградники, тутовники и другие лесные насаждения;
- ▶ **недвижимое имущество** — участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

- ▶ **не завершенные строительством объекты** — здания и сооружения, строительство которых начато на отведенном в установленном порядке земельном участке в соответствии с утвержденной проектной документацией, но к определенному дню не завершено или завершенные строительством, но не принятые в эксплуатацию государственной комиссией объекты и акт приемки которых не утвержден решением хокима соответствующего района (города);
- ▶ **ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество** — имущественные права на объект недвижимости лиц, не являющихся его собственниками (ипотекодержателей, арендаторов, кредиторов и др.);
- ▶ **подсобно-хозяйственные постройки** — помещения вспомогательного характера по отношению к производственным зданиям и сооружения (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 и физическое лицо, имеющее право на недвижимое имущество на основании сделки или по другим основаниям, предусмотренным законодательством;

- ▶ **реестр заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество** — электронный файл, в котором производится регистрация заявлений юридических и физических лиц о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- ▶ **сделки с недвижимым имуществом** — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.);
- ▶ **сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- ▶ **сооружение** — объемная, плоскостная или линейная строительная система, находящаяся над землей, на поверхности земли и под землей и состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных 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;
- ▶ **электронная цифровая подпись** — подпись в электронном документе, полученная в результате специальных преобразований информации данного электронного документа с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющая при помощи открытого ключа электронной цифровой подписи установить отсутствие искажения информации в электронном документе и идентифицировать владельца закрытого ключа электронной цифровой подписи.

- ▶ Объектами государственной регистрации являются право собственности и иные вещные права юридического или физического лица на недвижимое имущество.
- ▶ Субъектами государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество являются юридические и физические лица, обладающие правами на недвижимое имущество, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
- ▶ Государственную регистрацию прав юридических и физических лиц на недвижимое имущество и сделок с ними, включая государственную регистрацию ипотеки и договора об ипотеке, осуществляют государственные предприятия землеустройства и кадастра недвижимости районов (городов) Госкомземгеодезкадастра (далее - орган, осуществляющий государственную регистрацию).
- ▶ Для оказания юридическим и физическим лицам полного комплекса предусмотренных законодательством кадастровых и регистрационных услуг в составе государственного предприятия землеустройства и кадастра недвижимости создается отдел «одно окно».
- ▶ Государственная регистрация права на недвижимое имущество производится ответственным лицом, назначаемым руководителем органа, осуществляющего государственную регистрацию (далее - регистратор).

- ▶ Юридические и физические лица, являющиеся собственниками либо обладающие вещными правами на недвижимое имущество, или их уполномоченные лица в месячный срок со дня возникновения, перехода, ограничения и прекращения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество либо изменения правового положения недвижимого имущества обязаны обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию, по месту расположения недвижимого имущества для их государственной регистрации.
- ▶ К заявлению прилагается кадастровое дело на недвижимое имущество, подготовленное органом, осуществляющим государственную регистрацию.
- ▶ Заявление юридических и физических лиц регистрируется в реестре заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению. О получении заявления и приложенного к нему кадастрового дела сотрудник отдела «одно окно» выдает заявителю расписку.
- ▶ Орган, осуществляющий государственную регистрацию, самостоятельно получает необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними документы и информацию, имеющиеся в других уполномоченных органах, в установленном порядке посредством информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, за исключением документов и информации, предусмотренных пунктом 8 настоящего Положения.

- ▶ Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется путем внесения прав юридических и физических лиц в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними ведется в электронном виде по форме согласно [приложению № 2](#) к настоящему Положению, как единый документ по государственной регистрации прав на земельные участки, здания, сооружения и многолетние насаждения.
- ▶ За государственную регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимое имущество, обременения, сервитутов и прекращения этих прав, а также выдачу свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, включая регистрацию ипотеки и договоров об ипотеке, выдачу справок о принадлежности и составе зданий, сооружений, о наличии (отсутствии) собственного жилья плата не взимается.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одно окно» с использованием комплекса информационных систем

- ▶ Юридические и физические лица по своему выбору имеют право обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию, за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество по телекоммуникационным каналам в виде электронного документа.
- ▶ Заявление оформляется с использованием электронной цифровой подписи и направляется с приложением необходимых документов, указанных в пункте 8 настоящего Положения, в электронной форме через Единый портал интерактивных государственных услуг и информационный ресурс Госкомземгеодезкадастра Республики Узбекистан.
- ▶ Система приема и обработки заявлений и кадастровых дел в электронном виде ведется на базе комплекса информационных систем, а также каналов связи и программно-аппаратных средств для передачи и приема информации с обеспечением информационной безопасности, программно-аппаратных средств для обработки, хранения полученной информации.
- ▶ Юридические и физические лица для государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляют следующие действия:

- ▶ формирование и подписание электронного документа, содержащего данные кадастрового дела, подписанного электронной цифровой подписью;
- ▶ отправку в орган, осуществляющий государственную регистрацию, электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью уполномоченного лица юридического и физического лица.
- ▶ Орган, осуществляющий государственную регистрацию, в день получения электронного документа вносит заявление в Реестр заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ Регистратор после регистрации заявления в течение двух дней осуществляет следующие действия:
- ▶ отправку юридическому и физическому лицу оповещения о подтверждении получения направленных документов с использованием электронной цифровой подписи;
- ▶ сохранение полученных электронных документов в электронном архиве органа, осуществляющего государственную регистрацию;
- ▶ проверку подлинности электронной цифровой подписи уполномоченного лица юридического и физического лица;

- ▶ изучение полученных электронных документов на соответствие требованиям пунктов 20—25, 42—46 и 71 настоящего Положения.
- ▶ Регистратор в случае наличия документов, удостоверяющих право на недвижимое имущество, производит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в порядке, предусмотренном соответствующим Положением.
- ▶ При наличии оснований для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявление с приложениями в течение трех дней со дня регистрации заявления возвращается юридическому и физическому лицу письмом в электронном виде с электронной цифровой подписью руководителя органа, осуществляющего государственную регистрацию. О возвращении документов производится отметка в реестре заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними. В письме указываются конкретные причины отказа в государственной регистрации прав и рекомендации по устранению обнаруженных недостатков в представленных документах.
- ▶ Юридические и физические лица после исправления недостатков могут обратиться повторно с заявлением о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
- ▶ При повторном направлении заявления с устранением указанных недостатков регистратором в течение двух дней осуществляется государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

- ▶ При повторном рассмотрении заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не допускается отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество по новым основаниям, ранее не указанным в письме об отказе в государственной регистрации прав.
- ▶ После государственной регистрации прав на недвижимое имущество орган, осуществляющий государственную регистрацию, подготавливает и оформляет свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и направляет его юридическому или физическому лицу заказным письмом.
- ▶ Схема государственной регистрации права на недвижимое имущество приводится в [приложении № 3](#) к настоящему Положению.
- ▶ За предоставление недостоверных или искаженных сведений юридические и физические лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

Порядок государственной регистрации прав на земельные участки

- ▶ Государственной регистрации подлежат возникновение, переход к другим лицам и прекращение следующих прав на земельные участки:
- ▶ право пожизненного наследуемого владения земельными участками, предоставленными гражданам 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 земельными участками, предоставленными юридическим и физическим лицам для ведения сельского (за исключением сельскохозяйственных кооперативов (ширкатов) и фермерских хозяйств) и лесного хозяйства, а также для других целей, предусмотренных законодательством;
- ▶ право постоянного пользования земельными участками, предоставленными юридическим и физическим лицам для несельскохозяйственных нужд без указания сроков пользования;

- ▶ право срочного (временного) пользования земельными участками, предоставленными юридическим и физическим лицам для несельскохозяйственных нужд с определением конкретного срока пользования;
- ▶ право собственности на земельные участки, приватизированные или приобретенные юридическими и физическими лицами, в том числе иностранными юридическими и физическими лицами, в порядке, установленном законодательством;
- ▶ право аренды земельных участков, предоставленных юридическим и физическим лицам в аренду.
- ▶ Возникновение прав на земельные участки регистрируется на основании следующих документов:
- ▶ для регистрации права пожизненного наследуемого владения земельными участками — решение органов государственной власти, принятое в пределах полномочий, о предоставлении конкретным гражданам Республики Узбекистан земельных участков или свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусами либо государственный ордер, выданный хокимом района (города), о приобретении этого права на основе аукциона;
- ▶ для регистрации права постоянного владения, постоянного и срочного (временного) пользования земельными участками — решение органов государственной власти, принятое в пределах полномочий, о предоставлении конкретным юридическим и физическим лицам земельного участка;
- ▶ 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, заключенный уполномоченными органами на основании решений органов государственной власти о предоставлении земельного участка в аренду, принятых в пределах полномочий.
- ▶ 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 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 населенных пунктов, не находящихся на территории 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.
- ▶ 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.
- ▶ При отсутствии правоустанавливающего документа государственная регистрация права пожизненного наследуемого владения граждан Республики Узбекистан на земельные участки осуществляется на основании решения хокима района (города) о предоставлении этому гражданину земельного участка в пределах норм, установленных законодательством, на праве пожизненного наследуемого владения.

- ▶ Органом, осуществляющим государственную регистрацию, совместно с отделом (управлением) по архитектуре и строительству района (города) в течение семи дней со дня поступления заявления подготавливается проект решения хокима (района) и вносится на утверждение.
- ▶ Решение хокима района (города) принимается на основании заявления гражданина, в котором отражаются обстоятельства, послужившие причиной фактического использования им земельного участка, к заявлению прилагаются документы, подтверждающие добросовестное, открытое и непрерывное владение земельным участком в течение пятнадцати лет (справка органов самоуправления граждан о сроках владения земельным участком заявителем, органов государственной налоговой службы — об уплате земельного налога за установленный срок).
- ▶ Вид права, подлежащего государственной регистрации, принимается в соответствии с решением органов государственной власти о предоставлении гражданам Республики Узбекистан земельного участка.
- ▶ Если в решении органа государственной власти вид права не указан, то признаются и подлежат регистрации за юридическим и физическим лицом следующие права:

- ▶ право пожизненного наследуемого владения (если даже в решениях органов государственной власти указан другой вид права) на земельные участки, используемые 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.
- ▶ При государственной регистрации перехода прав собственности и вещных прав на здания и сооружения право владения или постоянного пользования земельным участком, занятым указанными объектами и необходимым для их использования, оформляется на имя нового 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 нотариусом.

- ▶ В случае, когда юридическое и 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 недвижимым имуществом и необходима для ее использования, в соответствии с законодательством, если иное не предусмотрено договором отчуждения.
- ▶ Переход права владения или постоянного пользования земельным участком в связи переходом права на все здания и сооружения, расположенные на земельном участке, другому лицу, регистрируется на основании договоров купли-продажи и других видов отчуждений, решений собственников или уполномоченных ими лиц, решения суда или постановления судебного исполнителя либо акта передачи зданий и сооружения между взыскателем и должником, утвержденного судебным исполнителем, а также 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 возникшим переходом права отдельных зданий и сооружений или их части другому лицу регистрируется на основании решения органа государственной власти об изъятии земельного участка от прежнего землепользователя и предоставлении его новому землепользователю в размерах, необходимых для использования по назначению. Решение принимается в течение пяти дней со дня поступления заявления на основе документов, указанных в абзаце четвертом настоящего пункта.

- ▶ При этом к новому правообладателю переходит право на земельный участок, который имел прежний обладатель права на строение и сооружение.
- ▶ При изменении общей площади и границ земельного участка, вида права на него, которое было ранее зарегистрировано, юридические и физические лица в месячный срок обязаны подать заявление органу, осуществляющему государственную регистрацию, о внесении изменений в документы о государственной регистрации права на земельные участки. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие изменение общей площади земельного участка, его границ и вида права.
- ▶ В процессе внесения изменений в документы о государственной регистрации права на земельные участки выполняются следующие работы:
 - ▶ проверяются документы, приложенные к заявлению;
 - ▶ вычерчивается новый кадастровый план земельного участка с использованием имеющихся планово-картографических материалов;
 - ▶ вносятся соответствующие изменения в Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними, а также в кадастровое дело;
 - ▶ выдается юридическому и физическому лицу новое свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.
- ▶ Юридические и физические лица или их в установленном порядке уполномоченные представители в течение одного месяца со дня получения земельных участков по решению соответствующих органов государственной власти или по иным основаниям должны подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию, по месту расположения земельного участка заявление о государственной регистрации прав на земельные участки.

- ▶ Субъекты предпринимательства, получившие земельные участки для строительства объекта, могут подать заявление о государственной регистрации прав на земельные участки через отдел (управление) по архитектуре и строительству района (города), подготовивший материалы по выбору и отводу земельного участка. При этом дело по отводу земельного участка, подготовленное в установленном порядке, принимается в качестве кадастрового дела, а государственная регистрация производится в течение двух дней.
- ▶ Для государственной регистрации прав на земельный участок регистратор в установленном порядке:
 - ▶ осуществляет экспертизу приложенного к заявлению кадастрового дела на земельный участок (дела по отводу земельного участка с актом выноса в натуру границ земельного участка);
 - ▶ вносит в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними запись о государственной регистрации прав на земельный участок;
 - ▶ подготавливает и оформляет свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок.
 - ▶ Регистратор в течение двух дней проводит экспертизу кадастрового дела, в процессе которой:

- ▶ изучает документы и сведения, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на земельные участки;
- ▶ при необходимости производит проверку правоустанавливающих документов и материалов, представленных юридическими и физическими лицами;
- ▶ проверяет документы по отчуждению зданий и сооружений, на основании которых принято решение о переходе прав на земельные участки к новому собственнику или владельцу других вещных прав на здания и сооружения;
- ▶ при отсутствии документов, подтверждающих право на земельный участок, или необходимости проведения экспертизы представленных документов принимает решение о приостановлении государственной регистрации прав на земельные участки и письменно уведомляет об этом юридических и физических лиц;
- ▶ при наличии оснований для отказа в государственной регистрации прав на земельные участки, предусмотренных **пунктом 31** настоящего Положения, принимает решение об отказе в государственной регистрации прав на земельные участки;

- ▶ дает разъяснения юридическим и физическим лицам о порядке государственной регистрации прав на земельные участки;
- ▶ содействует на безвозмездной основе юридическим и физическим лицам в своевременной государственной регистрации прав на земельные участки путем консультаций о составе представляемых документов и других необходимых документов;
- ▶ предупреждает юридических и физических лиц, не осуществивших или не желающих осуществлять государственную регистрацию прав на земельные участки, о последствиях этого.
- ▶ При отсутствии оснований для отказа в государственной регистрации прав на земельные участки, предусмотренных пунктом 31 настоящего Положения, регистратор производит государственную регистрацию прав на земельные участки в течение двух дней со дня получения заявления.
- ▶ Если в представленных документах имеются незначительные недостатки технического характера и существует возможность их устранения или требуются дополнительные документы, а также необходимость в проведении экспертизы представленных документов, регистратор в течение одного дня принимает решение о приостановлении регистрации сроком до пяти дней со дня получения заявления. При представлении документов с устранением отмеченных недостатков государственная регистрация прав на земельные участки производится в течение двух дней со дня представления документов.

- ▶ Если недостатки не были устранены в установленный срок, регистратор после истечения установленного срока принимает решение об отказе в государственной регистрации прав на земельные участки, о чем письменно извещает заявителя.
- ▶ Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на земельные участки являются:
 - ▶ наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию, документов, свидетельствующих о наличии спора касательно принадлежности данного земельного участка;
 - ▶ наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию, сведений об изъятии данного земельного участка в порядке, установленном законодательством;
 - ▶ неустранение недостатков в представленных материалах в сроки, установленные регистратором при приостановлении государственной регистрации прав;
 - ▶ в случаях представления документов, не устанавливающих возникновение прав;
 - ▶ при прекращении прав на земельный участок в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.
- ▶ При повторном обращении за государственной регистрацией прав на земельный участок не допускается отказ в государственной регистрации по новым основаниям, ранее не указанным в письме об отказе.

- ▶ Государственной регистрации подлежат ограничения прав на земельные участки, установленные в порядке, предусмотренном законодательством.
- ▶ Основанием для государственной регистрации ограничения прав на земельные участки, связанного с установлением охранных зон вокруг отдельных объектов, является решение соответствующих органов государственной власти об установлении охранных зон. В охранных зонах запрещается или ограничивается осуществление определенных видов деятельности.
- ▶ Ограничение прав на земельные участки производится при передаче в залог права пожизненного наследуемого владения, обращения взыскания на земельный участок по исполнительным документам и других случаях, установленных законодательством.
- ▶ Государственная регистрация ограничения прав на земельные участки осуществляется путем внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними 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 в [разделе VIII](#) настоящего Положения.
- ▶ Государственной регистрации подлежит сервитут на земельный участок.

- ▶ Государственная регистрация сервитута производится по заявлению юридического или физического лица, заинтересованного в установлении сервитута, на основании письменного соглашения, составленного между юридическим или физическим лицом, заинтересованными в установлении сервитута, и юридическими или физическими лицами, на землях которых устанавливается сервитут, или по решению суда.
- ▶ Государственная регистрация сервитута производится путем внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними, с указанием наименования документа об установлении сервитута и его реквизитов.
- ▶ Сервитут сохраняется при переходе права на земельный участок другому лицу, он может быть прекращен в случаях прекращения оснований, по которым был установлен.
- ▶ Государственной регистрации подлежит прекращение прав на земельные участки, осуществленное в случаях и порядке, установленных законодательством.
- ▶ Основанием для прекращения прав на земельный участок являются:
 - ▶ решения государственных органов власти об изъятии земельных участков 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 органов государственной статистики о выведении юридического лица из Единого реестра предприятия и организаций;
- ▶ документы по отчуждению жилых домов, в связи с которыми переходит право на земельный участок другому лицу;
- ▶ другие документы по прекращению прав на земельные участки, установленные законодательством.
- ▶ Государственная регистрация прекращения прав на земельный участок производится путем внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними, с указанием наименования документа о прекращении права и его реквизитов.
- ▶ В связи с прекращением права на земельный участок юридические и физические лица обязаны возвратить органу, осуществляющему государственную регистрацию, ранее выданное свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, которое признается утратившим силу.

Порядок государственной регистрации прав на здания и сооружения

- ▶ Право собственности, право хозяйственного ведения и право оперативного управления на здания и сооружения, расположенные на земной поверхности, над земной поверхностью и под землей, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.
- ▶ При государственной регистрации сооружений, расположенных под землей, их характеристика принимается по данным проекта строительства этих сооружений.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

- ▶ Государственной регистрации подлежат права на законченные строительством и принятые в эксплуатацию здания и сооружения, в установленном порядке.
- ▶ Не подлежат государственной регистрации права на самовольно построенные здания и сооружения, за исключением случаев признания судом права собственности на эти здания и сооружения, а также права на временные постройки, возведенные для использования на период строительства.
- ▶ При внесении юридическими и физическими лицами зданий и сооружений, находящихся в их собственности, в уставный фонд вновь созданных юридических лиц право собственности на данные здания и сооружения регистрируется за вновь созданными юридическими лицами.
- ▶ Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество представляются подлинники документов, которые после регистрации возвращаются владельцу прав.
- ▶ **Документами, подтверждающими возникновение права собственности на здания и сооружения, являются:**
 - ▶ решение хокима района (города) об утверждении акта комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством здания, сооружения, жилого дома;
 - ▶ договор купли-продажи жилого дома, квартиры, удостоверенный нотариусом;
 - ▶ договор купли-продажи с актом приемки-передачи здания и сооружения;

- ▶ договор купли–продажи с актом приемки–передачи предприятия, удостоверенный нотариусом;
- ▶ договор лизинга, удостоверенный нотариусом;
- ▶ договор дарения здания, сооружения, жилого помещения, удостоверенный нотариусом;
- ▶ договор мены здания, сооружения, жилого помещения, удостоверенный нотариусом;
- ▶ договор ренты, предусматривающий отчуждение жилого помещения под выплату ренты, удостоверенный нотариусом;
- ▶ государственный ордер на право собственности на приватизированное государственное здание, сооружение, жилое помещение;
- ▶ свидетельство о праве на наследство и о праве собственности на соответствующую долю здания, сооружения, являющегося общей собственностью супругов, выданное нотариусами;
- ▶ решение суда или постановление судебного исполнителя либо акт передачи здания и сооружения между взыскателем и должником, утвержденный судебным исполнителем.
- ▶ В случае реализации зданий и сооружений, находящихся в собственности иностранного юридического или физического лица, государственная регистрация зданий и сооружений производится только при предоставлении справки об уплате 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.

- ▶ На здания и сооружения, возведенные 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) права 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 с публичных торгов;

- ▶ вступившие в силу решения и определения суда или постановления арбитража, подтверждающие право собственности на здания и сооружения;
- ▶ инвентаризационно–технические документы, если в их тексте имеется точная ссылка на надлежаще оформленный документ, устанавливающий право собственности на жилой дом.
- ▶ дубликаты, копии договоров или выписки из реестров 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.
- ▶ Документами, подтверждающими право хозяйственного ведения и право оперативного управления на здания и сооружения, являются:
- ▶ решения компетентных государственных органов и органов хозяйственного управления о создании государственных предприятий, учреждений и организаций и о передаче им недвижимого имущества на правах хозяйственного ведения или оперативного управления;
- ▶ решения компетентных государственных органов и органов хозяйственного управления о передаче зданий и сооружений конкретным государственным предприятиям и учреждениям;
- ▶ решения учредителей о передаче зданий и сооружений создаваемым ими учреждениям.

- ▶ Документами, подтверждающими ограничение права собственности на здания и сооружения, являются:
 - ▶ извещения о наложении ареста на здания и сооружения;
 - ▶ извещения о запрещении отчуждения зданий и сооружений.
- ▶ 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 об изъятии и предоставлении земельных участков для общественных и государственных нужд с расположенными на нем зданиями и сооружениями;
 - ▶ договоры, предусматривающие продажу, дарение, мену зданий и сооружений, жилого помещения, предусматривающие отчуждение жилого помещения под выплату ренты, удостоверенные нотариусом;
 - ▶ 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 судебного исполнителя либо акт передачи здания и сооружения между взыскателем и должником, утвержденный судебным исполнителем.

- ▶ При отсутствии документов, подтверждающих право собственности, указанных в пунктах 42—46 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 исковом порядке судом.
- ▶ Государственная регистрация права на здания и сооружения при наличии соответствующих документов, подтверждающих это право, осуществляется в течение двух дней со дня поступления заявления.
- ▶ Регистратор при государственной регистрации права на здания и сооружения:
 - ▶ изучает заявление и приложенное к нему кадастровое дело, сравнивает информацию в заявлении с информацией в Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними;
 - ▶ производит обследование в натуре отчуждаемых либо переходящих по наследству зданий и сооружений с целью уточнения их фактического состава и состояния;
 - ▶ устанавливает наличие основания для возникновения права собственности или иного вещного права на здания, сооружения и законность его перехода к юридическим и физическим лицам;
 - ▶ устанавливает законность оформления документов по отчуждению зданий и сооружений к другим лицам, наличие прав собственности или иного вещного права на их отчуждение;

- ▶ 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 или наличие протеста и обременения, которые являются препятствием для перехода права другим лицам;
- ▶ выявляет наличие или отсутствие заявления о государственной регистрации права на те же здания и сооружения от других лиц в Реестре заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ При наличии в представленных материалах незначительных недостатков и при этом существует возможность их устранения, регистратор в течение двух рабочих дней принимает решение о приостановлении регистрации. В решении указываются конкретные недостатки и причины приостановления регистрации и срок, достаточный для того, чтобы юридические и физические лица, устранив указанные причины, могли представить документы для повторного рассмотрения. Срок, указанный в письме об отказе в государственной регистрации, должен быть соразмерным времени, необходимому для устранения недостатков, но не более трех дней.

- ▶ В случае устранения юридическими и физическими лицами причин, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации, повторное рассмотрение документов осуществляется в срок, не превышающий двух дней со дня получения исправленных документов.
- ▶ При повторном обращении за государственной регистрацией прав на здания и сооружения не допускается отказ в государственной регистрации по новым основаниям, ранее не указанным в письме об отказе.
- ▶ Заявление, поданное по истечении срока, указанного в решении о приостановлении регистрации, считается вновь поданным и рассматривается на общих основаниях.
- ▶ Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на здания и сооружения являются:
 - ▶ наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного здания или сооружения;
 - ▶ выявленные в ходе натурных обследований факты самовольного захвата земельных участков и возведения зданий и сооружений, а также реконструкции зданий и сооружений с нарушениями требований законодательства;
 - ▶ обнаружение в представленных документах недостоверных или искаженных сведений.

- ▶ Отказ в государственной регистрации прав на здания и сооружения по иным основаниям, в том числе по мотивам нецелесообразности, не допускается.
- ▶ 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 по соглашению 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 по их просьбе. При этом на соглашении и на надлежаще заверенной копии с него, оставляемой в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию, делается регистрационная надпись.
- ▶ 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.
- ▶ Государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения осуществляется путем внесения записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними соответствующих прав конкретного юридического и физического лица на эти объекты.

- ▶ Государственная регистрация ограничения права собственности и иных вещных прав осуществляется путем внесения записи об этом в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними в той строке, в которой произведена государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на это имущество, с указанием оснований установления ограничения права.
- ▶ Государственная регистрация прекращения права собственности и иных вещных прав осуществляется путем внесения записи об этом в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними в той строке, в которой произведена государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на это имущество, с указанием оснований прекращения права.

Порядок подготовки справок о принадлежности и составе зданий и сооружений

- ▶ Справка о принадлежности и составе зданий и сооружений выдается по запросам:
- ▶ государственных нотариальных контор — для оформления договоров купли-продажи, мены, дарения, завещания и других сделок с недвижимым имуществом, а также выдачи свидетельств юридическим и физическим лицам;
- ▶ судов и других уполномоченных органов — для осуществления ими функциональных обязанностей.
- ▶ юридических и физических лиц.
- ▶ Справки выдаются на основании записей в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними по данным кадастровых дел и уполномоченных органов по форме согласно приложению № 4 к настоящему Положению.
- ▶ Выдаче справок предшествует обследование в натуре отчуждаемых либо переходящих по наследству зданий и сооружений с целью уточнения их фактического состава и состояния.
- ▶ В случае владения зданием и сооружением на праве общей долевой собственности в справке в соответствии с правоустанавливающими документами указывается долевое участие каждого собственника.

- ▶ Если на здание и сооружение наложено запрещение отчуждения или арест судами, органами следствия и органами Департамента по исполнению судебных решений, материально-техническому и финансовому обеспечению деятельности судов при Министерстве юстиции Республики Узбекистан, это обстоятельство отражается в справке с указанием, когда, на основании какого документа и каким органом наложены запрещения или арест, а также когда и за каким номером они зарегистрированы.
- ▶ Сведения о самовольно возведенных зданиях и сооружениях указываются в справке на основании натуральных обследований.
- ▶ При выявлении в результате натуральных обследований несоответствия фактического состава здания и сооружения составу, заявленному при государственной регистрации прав на них, сведения об этом также отражаются в справке.
- ▶ Сведения о намечаемом сносе здания, сооружения вносятся в справку по решению органов государственной власти на местах, информации территориальных органов по архитектуре и строительству.
- ▶ Сведения о состоянии задолженности по налогу на имущество и земельному налогу вносятся в справку по информации органов государственной налоговой службы.

- ▶ Справка подписывается руководителем или иным уполномоченным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию, и направляется запросившему ее юридическому или физическому лицу.
- ▶ При отчуждении зданий и сооружений, строительство которых незавершено, по заказу правообладателя подготавливается кадастровое дело, в котором приводятся:
 - ▶ наименование правообладателя;
 - ▶ наличие документов о предоставлении земельного участка, сведения о государственной регистрации права на земельный участок;
 - ▶ план земельного участка с нанесенными строениями и сооружениями;
 - ▶ наименование объекта и год начала его строительства;
 - ▶ наличие проектно-сметной документации и разрешения органов по архитектуре и строительству на выполнение строительно-монтажных работ;
 - ▶ перечень законченных строительством, но не принятых в эксплуатацию государственной комиссией объектов;
 - ▶ состояние недостроенных зданий и сооружений;
 - ▶ стоимость незаконченного строительством объекта, при необходимости оцененная оценочными организациями.


- ▶ При необходимости реализации незавершенного строительством жилого дома по заявке правообладателя подготавливается государственным предприятием землеустройства и кадастра недвижимости кадастровое дело, в котором приводятся сведения о состоянии строительных работ. При этом право юридических и физических лиц на земельный участок должно быть зарегистрировано в установленном порядке и получено свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.
- ▶ На основании кадастрового дела государственной комиссией по приемке завершенных строительством объектов района (города) может быть принята в эксплуатацию часть дома при окончании строительства одной (двух) жилой комнаты, кухни, туалета, наружной отделки фасада дома, обеспечении дома инженерными коммуникациями в соответствии с проектом, без отдельно стоящих подсобно-хозяйственных построек и дворовых сооружений и благоустройства территории.
- ▶ На основании акта государственной комиссией по приемки законченных строительством объектов района (города) хокимом района (города) не позднее чем в двухдневный срок принимается решение о разрешении на отчуждение жилого дома, строительство которого не завершено.
- ▶ Право юридического и физического лица, приобретающего жилой дом, другое здание и сооружение, строительство которых не завершено, подлежит государственной регистрации после завершения строительства, приемки его в эксплуатацию государственной комиссией и утверждения акта комиссии решением хокима соответствующего района (города).

Порядок государственной регистрации прав на многолетние насаждения

- ▶ Государственной регистрации подлежит право собственности юридических и физических лиц на многолетние насаждения.
- ▶ Сельскохозяйственные кооперативы (шirkаты) и фермерские хозяйства на земельных участках, предоставленных в долгосрочную аренду, могут производить с разрешения арендодателя за счет собственных средств посадку многолетних насаждений, включая лесные насаждения, которые являются их собственностью, и права собственности на них подлежат государственной регистрации.
- ▶ 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 произведенных 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 к арендодателю.
- ▶ Права собственности на следующие многолетние насаждения не подлежат государственной регистрации:
 - ▶ на 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 населенных пунктов, включая озеленения на землях организаций;
 - ▶ многолетние насаждения, созданные на земельных участках, предоставленных в долгосрочную аренду, без разрешения арендодателя.
- ▶ Право собственности на многолетние насаждения подтверждается:
 - ▶ протоколом специальной 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, заключенным между хокимом района (города) и арендатором;

- ▶ договором долгосрочной аренды земельного участка для создания специализированных фермерских хозяйств по садоводству, виноградарству и тутоводству, заключенным между хокимом района (города) и арендатором;
- ▶ договором долгосрочной аренды земельного участка для создания фермерских хозяйств, не специализированных по садоводству, виноградарству и тутоводству, заключенным между хокимом района (города) и арендатором, по 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, заключенным в письменной форме между продавцом и покупателем с решением хокима района (города) по переоформлению земельного участка покупателю многолетних насаждений;
- ▶ решением соответствующих органов государственной власти о предоставлении земельного участка для ведения садоводства, виноградарства, тутоводства и другой деятельности, связанной с посадкой многолетних насаждений;
- ▶ решением суда или постановлением судебного исполнителя либо актом передачи многолетних насаждений между взыскателем и должником, утвержденным судебным 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 о предоставлении земельного участка для этих целей.
 - ▶ 72. Государственная регистрация права собственности на многолетние насаждения производится путем внесения в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними в качестве самостоятельного вида недвижимого имущества с указанием видов и количества деревьев.
 - ▶ Право собственности на многолетние насаждения также отражается в свидетельстве о государственной регистрации прав на здания и сооружения как один из видов недвижимого имущества.
- 

Порядок оформления свидетельств о государственной регистрации прав на земельные участки, здания, сооружения и многолетние насаждения

- ▶ После внесения прав на земельный участок, здания, сооружения и многолетние насаждения в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними юридическому и физическому лицу выдается:
 - ▶ свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок по форме согласно [приложению № 5](#) к настоящему Положению;
 - ▶ свидетельство о государственной регистрации права на здания, сооружения и многолетние насаждения по форме согласно [приложению № 6](#) к настоящему Положению.
- ▶ При государственной регистрации прав на здания и сооружения, являющиеся государственной собственностью, в свидетельстве указывается принадлежность их к государственной собственности и вид вещного права: хозяйственное ведение или оперативное управление.
- ▶ Бланки свидетельств о государственной регистрации прав на земельные участки, здания, сооружения и многолетние насаждения являются документами строгой отчетности, изготавливаются на специальной бумаге, имеют серию и номер и степень защищенности.

- ▶ Бланки свидетельств о государственной регистрации прав на земельные участки, здания, сооружения и многолетние насаждения являются документами строгой отчетности, изготавливаются на специальной бумаге, имеют серию и номер и степень защищенности.
- ▶ Руководитель органа, осуществляющего государственную регистрацию, в установленном порядке несет ответственность за учет, сохранность и целевое использование бланков свидетельств.
- ▶ В случае перерегистрации прав на недвижимое имущество в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними при изменении собственника или лица, обладающего вещными правами на этот объект, а также правового положения объекта выдается новое свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество с обязательным изъятием и аннулированием старого свидетельства.
- ▶ Свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок оформляется отдельно на земельные участки, имеющие разные правовые положения.
- ▶ На земельные участки совместного пользования несколькими юридическими и физическими лицами оформляется свидетельство о государственной регистрации прав на весь земельный участок, который вручается каждому юридическому и физическому лицу, обладающему правом совместного пользования.

- ▶ Свидетельство о государственной регистрации прав на здания, сооружения и многолетние насаждения оформляется на весь комплекс зданий, сооружений и многолетних насаждений, расположенных на земельном участке.
- ▶ В случае принадлежности одного здания и сооружения нескольким юридическим и физическим лицам свидетельство о государственной регистрации прав на здания и сооружения оформляется каждому из них с указанием принадлежащих им частей здания и сооружения, за исключением многоквартирных жилых домов.
- ▶ Государственная регистрация права собственности на квартиры и нежилые помещения в многоквартирных жилых домах производится каждому собственнику квартиры и нежилого помещения в отдельности.
- ▶ При наличии права долевой собственности юридических и физических лиц на здания и сооружения оформляется свидетельство о государственной регистрации прав на здания и сооружения, которое вручается каждому правообладателю, имеющему право долевой собственности, с указанием доли каждого из них.
- ▶ В случае утраты или порчи свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество органом, осуществляющим государственную регистрацию, собственнику или его уполномоченному лицу выдается дубликат свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. За выдачу дубликата плата не взимается.

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

- ▶ Договор об ипотеке (включая последующий) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.
- ▶ Договор об ипотеке является заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации органами, осуществляющими государственную регистрацию.
- ▶ Несоблюдение правил нотариального удостоверения и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.
- ▶ Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, путем внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ 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.

- ▶ При государственной регистрации договора об ипотеке, возникшей на основании договора об ипотеке, одновременно с документами, подтверждающими права на здания и сооружения, представляются следующие документы:
- ▶ нотариально удостоверенная копия доверенности, подтверждающей права и полномочия лица, действующего по доверенности;
- ▶ нотариально удостоверенная копия оригинала договора об ипотеке в количестве, соответствующем числу участников договора, и два экземпляра оригинала договора для вложения в дело по регистрации.
- ▶ Отказ в государственной регистрации договора об ипотеке следует в случае непредставления соответствующих документов для государственной регистрации ипотеки, и заявителю направляется письменное обоснование отказа в течение одного рабочего дня.
- ▶ При отказе в государственной регистрации договора об ипотеке заинтересованное лицо вправе обратиться в суд.
- ▶ 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 государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

- ▶ Датой государственной регистрации договора об ипотеке является день совершения органом, осуществляющим государственную регистрацию, записи о регистрации договора об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ Одновременно с внесением соответствующей записи об ипотеке в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними также вносятся записи о наличии условий (ипотеки), прав собственности на соответствующую недвижимость.
- ▶ Если в договоре об ипотеке предусмотрено удостоверение прав ипотекодержателя по закладной, об этом должно быть указано в соответствующих графах государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними. При этом в указанные графы вносится запись «выдана закладная» и указывается дата выдачи органом, осуществляющим государственную регистрацию, закладной первоначальному ипотекодержателю.
- ▶ Во всех оригиналах договора об ипотеке производится соответствующая запись и указываются следующие сведения, подтверждающие совершение государственной регистрации ипотеки:
 - ▶ полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию;
 - ▶ место осуществления государственной регистрации договора об ипотеке;

- ▶ предусмотрено удостоверение прав ипотекодержателя по закладной, об этом должно быть указано в соответствующих графах государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними. При этом в указанные графы вносится запись «выдана закладная» и указывается дата выдачи органом, осуществляющим государственную регистрацию, закладной первоначальному ипотекодержателю.
- ▶ Во всех оригиналах договора об ипотеке производится соответствующая запись и указываются следующие сведения, подтверждающие совершение государственной регистрации ипотеки:
 - ▶ полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию;
 - ▶ место осуществления государственной регистрации договора об ипотеке;
 - ▶ дата и номер государственной регистрации договора об ипотеке.
- ▶ Указанные сведения удостоверяются соответствующей подписью и скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию.

- ▶ В целях подтверждения совершения государственной регистрации ипотеки на документах используется лицевой штамп, на нем после надписи «произведена государственная регистрация» производится запись «ипотеки/закладной, нового владельца закладной».
- ▶ 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 недвижимого имущества либо в порядке универсального правопреемства производится дополнительная государственная регистрация ипотеки. Невыполнение указанного требования влечет за собой недействительность изменений, произведенных в обязательстве, обеспеченном ипотекой.
- ▶ . При дополнительной государственной регистрации договора об ипотеке орган, осуществляющий государственную регистрацию, осуществляет следующее:
 - ▶ заносит в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними записи о договоре об ипотеке, дату и номер государственной регистрации договора об ипотеке, реквизиты документа, подтверждающего права нового владельца на имущество (договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство);

- ▶ в установленном порядке вносит изменения в старые записи об ограничении (обременении) прав первоначального ипотекодателя в соответствующих графах государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними со ссылкой на новые записи об ипотеке.
- ▶ В случае заключения сделки о восстановлении или замене имущества, утраченного или испорченного ипотекодателем либо ипотекодержателем, в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними заносятся реквизиты данной сделки, а старые записи в установленном порядке аннулируются.
- ▶ Государственная регистрация ипотеки на основании закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если законом не установлен иной порядок. Права ипотекодержателя по ипотеке на основании закона могут быть удостоверены закладной.
- ▶ Орган, осуществляющий государственную регистрацию, извещает лицо, чьи права обременяются ипотекой, о внесении в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними записи об ограничении (обременении) его прав, а также ставит отметку об извещении о государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в сделке и (или) заявлении о государственной регистрации передачи права другому лицу.
- ▶ При государственной регистрации ипотеки на основании закона вносятся записи в соответствующие графы государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

- ▶ При государственной регистрации ипотеки на основании закона вносятся записи в соответствующие графы государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ В случае, если одно недвижимое имущество на основании закона является ипотекой во владении нескольких ипотекодержателей, соответствующие записи о государственной регистрации ипотеки заносятся в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
- ▶ Для подтверждения совершения государственной регистрации ипотеки на основании закона в документах, являющихся основанием для возникновения прав ипотекодателя на недвижимое имущество, ставится лицевой штамп регистрации. На лицевом штампе регистрации после надписи «произведена государственная регистрация» делается запись «ипотека на основании закона».
- ▶ Недвижимое имущество, заложенное по ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному ипотекодержателю (последующая ипотека).

- ▶ В последующей ипотеке ставится лицевой штамп (штампы) о регистрации. Указанный штамп должен содержать информацию, внесенную при государственной регистрации предшествующей ипотеки. При этом на данном штампе (штампах) после надписи «произведена государственная регистрация» вместо слова «ипотеки» указывается «последующей ипотеки».
- ▶ Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется путем внесения записи «последующая ипотека» в соответствующие графы государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними, содержащие записи о предшествующих ипотеках на данное недвижимое имущество.
- ▶ Права ипотекодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, если иное не установлено законодательством.
- ▶ Закладная оформляется органом, осуществляющим государственную регистрацию, после государственной регистрации договора об ипотеке при участии ипотекодателя и ипотекодержателя и выдается первоначальному ипотекодержателю.
- ▶ Все листы закладной составляют единый целый документ. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию.

- ▶ 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.
- ▶ 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, скрепленная печатью.
- ▶ Аннулированная закладная хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию, до момента исключения регистрационной записи об ипотеке.
- ▶ В случае утери закладной ипотекодателем составляется дубликат закладной, который передается органу, осуществляющему государственную регистрацию, для оформления дубликата закладной, которое осуществляется в течение одного дня.
- ▶ 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 государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Земельный кодекс Республики Узбекистан Ташкент, 1998.
2. Закон Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре». Ташкент, 1998.
3. Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра в Республюике Узбекистан. Т., Госкомзем, 1998 г.
4. Чертовицкий А.С., Базаров А.К. Земельный кадастр. Т., МСВХ, ТИИМ, 2012 – 302 с.
5. Талипов Г.А. Земельный кадастр. Ташкент, 2002.
6. [www. Kadastr.uz](http://www.Kadastr.uz)



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Спасибо за внимание!




**Ашуров
Абдулло**



Ст. Преп. Кафедры
государственных
кадастров



 + 998 71 237 0968