ASHUR LAW FIRM

A Land Plot for an Industrial Project: What to Check Before Starting Construction

Construction of a facility in the Republic of Uzbekistan always begins with the selection of a land plot. Under Article 68 of the Constitution of the Republic of Uzbekistan, land is a national asset, must be used rationally, and is protected by the state.

The following types of land plots are allocated for industrial projects: non-agricultural land, land unsuitable for agriculture, or agricultural land of poorer quality.

Under Uzbekistan's land legislation, there are three types of rights to a land plot: leasehold rights, permanent use rights, and ownership rights.

Under Article 17 of the Land Code of the Republic of Uzbekistan, legal entities may acquire a land plot under leasehold rights, permanent use rights, or ownership rights. However, foreign citizens and legal entities, as well as enterprises with foreign participation, may hold a land plot only under leasehold rights. It is therefore necessary to determine the type of rights to the land plot and subsequently obtain all necessary documents relating to it.

In addition, it is necessary to check whether the permitted use of the land plot is consistent with the planned production activities. This should take into account not only the location of the main facility, but also storage premises, access roads, and supporting infrastructure.

The environmental acceptability of production should also be assessed at an early stage. The Law of the Republic of Uzbekistan "On Environmental Expertise, Environmental Impact Assessment and Strategic Environmental Assessment" strictly prohibits the implementation of projects subject to state environmental expertise without a positive conclusion. Construction must not disturb flora and fauna or adversely affect human health.

Alongside this, Resolution of the Cabinet of Ministers No. 200 dated 20 April 2022 provides for the preparation of an architectural and planning assignment, approval of design and cost estimate documentation, and registration of the facility for the commencement of construction and installation works. However, for facilities financed through direct investments, including foreign investments, an expert examination of the cost estimate section of urban planning documentation is not required (*Part 5 of Article 23 of the Urban Planning Code of the Republic of Uzbekistan*).

It should also be noted that if the planned production facility is classified as a hazardous industrial facility, a positive conclusion from an industrial safety expert examination of the

**Permanent use rights* – granted to state institutions, institutions and enterprises, and citizens' self-government bodies for public needs on the basis of a decision of the regional khokim or the khokim of the city of Tashkent. *Leasehold rights* – acquired through an electronic online auction or a resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan (for major investment projects worth at least USD 10 million). *Ownership rights* – acquired by submitting an application (if the land plot is held under permanent use (possession), leasehold, or lifetime inheritable possession rights) or through an electronic online auction (where a vacant land plot is available).

**If the hazardous industrial facility being designed falls within Category I, an industrial safety declaration must be submitted as part of the documents for the expert examination of the design documentation.

design documentation must be obtained before construction begins, in accordance with Uzbekistan's legislation, and legislation concerning sanitary and hygiene rules and fire safety requirements must also be complied with.

Thus, thorough preparation of documents at every stage – from formalising rights to the land plot to the commencement of construction – helps the investor implement the project on time and without unnecessary costs.

Sources:

1. The Constitution of the Republic of Uzbekistan dated 30 April 2023;
2. The Land Code of the Republic of Uzbekistan dated 1 July 1998;
3. The Urban Planning Code of the Republic of Uzbekistan dated 23 May 2021;
4. Law of the Republic of Uzbekistan No. ZRU-1036 dated 24 February 2025 "On Environmental Expertise, Environmental Impact Assessment and Strategic Environmental Assessment";
5. Law of the Republic of Uzbekistan No. ZRU-57 dated 28 September 2006 "On Industrial Safety of Hazardous Industrial Facilities";
6. Administrative Regulation on the Provision of Public Services for the Preparation of an Architectural and Planning Assignment. Annex No. 3 to Resolution of the Cabinet of Ministers No. 200 dated 20 April 2022;
7. Administrative Regulation on the Provision of Public Services for the Approval of Design and Cost Estimate Documentation, Annex No. 4 to Resolution of the Cabinet of Ministers No. 200 dated 20 April 2022;
8. Administrative Regulation on the Provision of Public Services for the Registration of a Facility for the Commencement of Construction and Installation Works, Annex No. 5 to Resolution of the Cabinet of Ministers No. 200 dated 20 April 2022.

ASHUR LAW FIRM

Земельный участок для промышленного проекта: что проверить до начала строительства

Строительство объекта на территории Республики Узбекистан всегда начинается с выбора земельного участка. Согласно статье 68 Конституции Республики Узбекистан земля является общенациональным богатством, подлежит рациональному использованию и охраняется государством.

Для промышленных проектов выделяются следующие виды земельных участков: земельной участок несельскохозяйственного назначения, не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные угодья худшего качества.

Согласно земельному законодательству Узбекистана имеется три вида владения земельным участком: право аренды, право постоянного пользования и право собственности.

В соответствии со статьей 17 Земельного кодекса Республики Узбекистан, юридические лица могут получить земельный участок на праве аренды, на праве постоянного пользования или на праве собственности. Однако иностранные граждане и юридические лица, предприятия с иностранным участием могут владеть земельным участком лишь на праве аренды. В связи с этим необходимо определить форму владения земельным участком и в последующем получить все необходимые документы на земельный участок.

Кроме того, необходимо проверить, соответствует ли разрешенное использование земельного участка планируемому производству. При этом следует учесть не только размещение основного объекта, но и складских помещений, подъездных путей и вспомогательной инфраструктуры.

Экологическую допустимость производства также следует оценивать на раннем этапе. Закон Республики Узбекистан «Об экологической экспертизе, оценке воздействия на окружающую среду и стратегической экологической оценке» категорически запрещает реализацию проекта без положительного заключения для объектов, подлежащих государственной экологической экспертизе. Строительство не должно мешать растительному и животному миру, а также не должно оказывать плохое воздействие на здоровье человека.

Наряду с этим ПКМ №200 от 20.04.2022 года предусматривает разработку архитектурно-планировочного задания, согласование проектно-сметной документации и регистрацию объекта для начала строительно-монтажных работ. Однако по объектам, осуществляемые за счет прямых инвестиций, в том числе

*_Право постоянного пользования_ – предоставляется государственным учреждениям, учреждениям и предприятиям, органам самоуправления граждан для общественных нужд на основании решения хокима области и города Ташкента. _Право аренды_ – путем электронного онлайн-аукциона или постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан (для крупных инвестиционных проектов не менее 10 млн долларов США). _Право собственности_ – путем подачи заявления (если земельный участок находится на праве постоянного пользования (владения), аренда или пожизненного наследуемого владения) или проведение электронного онлайн-аукциона (при наличии свободного земельного участка).

**Если проектируемый опасный производственный объект относится к объектам I категории, в составе документов для экспертизы проектной документации в обязательном порядке представляется декларация промышленной безопасности.

иностранных, проведение экспертизы сметной части градостроительной документации не требуется (*часть 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан*).

При этом стоит отметить, что если планируемое производство относится к опасным производственным объектам, то до начала строительства необходимо получить положительное заключение экспертизы промышленной безопасности проектной документации, согласно законодательству Узбекистана, а также соблюдать законодательство в части санитарных и гигиенических правил и требованиям пожарной безопасности.

Таким образом, тщательная подготовка документов на всех этапах – от оформления прав на земельный участок до начала строительства – помогает инвестору реализовать проект в сроки и без лишних затрат.

Источники:

1. Конституция Республики Узбекистан от 30.04.2023 года;
2. Земельный кодекс Республики Узбекистан от 01.07.1998 года;
3. Градостроительный кодекс Республики Узбекистан от 23.05.2021 года;
4. Закон Республики Узбекистан от 24.02.2025 года № ЗРУ-1036 «Об экологической экспертизе, оценке воздействия на окружающую среду и стратегической экологической оценке»;
5. Закон Республики Узбекистан от 28.09.2006 года № ЗРУ-57 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
6. Административный регламент оказания государственных услуг по разработке архитектурно-планировочного задания. Приложение № 3 к Постановлению Кабинета Министров от 20.04.2022 года №200;
7. Административный регламент оказания государственных услуг по согласованию проектно-сметной документации, приложение №4 к Постановлению Кабинета Министров от 20.04.2022 года №200;
8. Административный регламент оказания государственных услуг по регистрации объекта для начала строительно-монтажных работ, приложение №5 к Постановлению Кабинета Министров от 20.04.2022 года №200.