ASHUR LAW FIRM

Allocation of Land Plots Through a "Best Offer" Procedure for Major Urban Development Projects

On 12 October 2026, during a meeting with entrepreneurs, the President of the Republic of Uzbekistan announced a procedure for allocating land plots in New Tashkent based on the Swiss Challenge principle. A month later, on 18 November 2026, the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan adopted the Regulation on the Procedure for Allocating Land Plots for Major Urban Development Projects Based on the Selection of the Best Offer (*Regulation*)[1].

According to the Regulation, land plots are allocated through a direct selection procedure (Swiss Challenge) based on the best offer (E-Auksion). To participate in the selection, the Initiator[2] submits an investment proposal to the Directorate[3], which, upon approval by the Directorate, is put forward for an open electronic selection. However, before the selection is announced, the Government Commission must review the subject of the selection and issue its conclusion within 30 calendar days. If this period expires, the subject of the selection shall be deemed approved and shall be put forward for selection.

The selection process involves third parties wishing to participate in the selection submitting better terms. If a third party submits the best terms, the Initiator shall be given the opportunity to outbid the third party by submitting the best terms within 5 days from the date of announcement of the auction results.

The Regulation establishes the mandatory conclusion of an investment agreement with the Directorate. According to Clause 24, the winner of the selection shall be deemed to have concluded an investment agreement from the moment the selection results protocol is signed, while Clause 26 provides for its execution and registration by the Directorate and the winner. In this regard, the investor must familiarise itself with the terms of the investment agreement before signing the selection protocol, since signing the protocol entails legal consequences associated with the conclusion of the agreement. In this context, a peculiar legal paradox arises.

At the same time, the Law "On Investments" provides for a separate mechanism for concluding an investment agreement with the Government in order to obtain additional state guarantees and support measures. Presidential Decree No. UP-243 dated 10 November 2026[4], which establishes benefits for major investors in the territory of New Tashkent, brings this issue into focus. Thus, an investor may become involved in two separate contractual mechanisms, while the absence of a clear distinction between them creates legal uncertainty regarding the procedure for granting benefits and guarantees.

---

[1] Regulation on the Procedure for Allocating Land Plots for Major Urban Development Projects Based on the Selection of the Best Offer, Resolution of the Cabinet of Ministers No. 628 dated 18 November 2026 / URL: https://lex.uz/docs/8605047

[2] Initiator – a person who submits an investment proposal requesting that a selection be announced through an interactive map.

[3] Directorate – an organisation that carries out the construction of facilities and organises their use in a territory in respect of which a special legal regime has been introduced, and performs the functions of the customer in conducting an open electronic selection

[4] Presidential Decree of the Republic of Uzbekistan No. UP-243 dated 10 November 2026 "On Measures to Support Major Urban Development Projects with a High Multiplicative Effect in the City of New Tashkent and the Regions" / URL: https://lex.uz/ru/docs/8583511

The Regulation establishing the selection procedure has certain shortcomings. For example, Clause 15 provides for the automatic allocation of points according to a prescribed algorithm, while the main selection conditions are approved by the Government Commission under a 100-point system. However, the Regulation itself does not establish a detailed assessment methodology, the weighting of each criterion, or the procedure for resolving disputes arising from the allocation of points. This leaves considerable room for discretion in determining the winner.

When reviewing participants' complaints, a conflict of interest may arise, calling into question the independence and objectivity of the appeal process. Furthermore, Clause 29 establishes a deadline for filing a complaint but does not specify a deadline for its consideration. Another important issue is the form in which a response to a complaint is provided. Complaints are submitted through the E-Auksion electronic platform, but should the response be expected by email, through some platform, or perhaps even by telephone?

Clauses 35–36 provide for the possibility of imposing penalties, terminating the investment agreement and terminating rights to the land plot in the event of a breach of investment obligations. However, the Regulation does not specify the grounds and criteria for applying such measures, the procedure for determining the proportionality of sanctions, or the safeguards available to the investor in the event of a dispute.

Additional questions arise in relation to Clause 13 of the Regulation, particularly regarding the use of the term "conceptual issues", the meaning of which is not disclosed either in the document itself or in the legislation of the Republic of Uzbekistan. Such wording allows for ambiguous interpretation of the grounds for conducting a repeated selection and grants the Directorate broad discretionary powers, which is not entirely consistent with the principles of clarity and legal certainty in regulatory framework.

The introduction of such a mechanism may undoubtedly have a positive impact on Uzbekistan's investment climate, as it creates additional opportunities to attract major investors, increases transparency in the allocation of land plots and fosters a competitive environment for the implementation of urban development projects. However, the effectiveness of this mechanism will depend not only on its attractiveness to investors but also on the quality of its legal regulation. Insufficient clarity of selection criteria, the absence of an independent complaint review mechanism and inadequate detail regarding investor guarantees may, conversely, create additional legal and investment risks. Therefore, it is important that the State's efforts to accelerate the implementation of major projects be accompanied by legal certainty, procedural transparency and proper protection of investors' interests.

ASHUR LAW FIRM

Выделение земельных участков через «лучшее предложение» для крупных градостроительных проектов

12 октября 2026 года на встрече с предпринимателями президент Республики Узбекистан анонсировал процедуру выделения земельных участков в Новом Ташкенте по принципу Swiss Challenge. Спустя месяц, 18 ноября 2026 года, Кабинет Министров Республики Узбекистан принял положение о порядке реализации земельных участков для крупных градостроительных проектов на основе отбора наилучшего предложения (*Положение*)[1].

Согласно Положению отвод земельных участков осуществляется посредством прямого отбора (Swiss Challenge) на основе наилучшего предложения (E-Auksion). Для участия в отборе инициатор[2] обращается в Дирекцию[3] с инвестиционным предложением, которое после одобрения Дирекцией выставляется на открытый электронный отбор. Однако до выставления на отбор Правительственная комиссия должна рассмотреть в течение 30 календарных дней объект отбора и дать по нему заключение. В случае истечения срока объект отбора считается согласованным и выставляется на отбор.

Процесс отбора состоит в том, что третьи лица, желающие принять участие в отборе, должны предоставить лучшие условия. В случае предъявления третьим лицом наилучших условий, Инициатору предоставляется возможность перебить предложение третьего лица, предоставив наилучшие условия в течения 5 дней со дня объявления результатов торгов.

Положение устанавливает обязательность заключения инвестиционного соглашения с Дирекцией: согласно пункту 24, победитель отбора с момента подписания протокола по результатам отбора считается заключившим инвестиционное соглашение, а пункт 26 предусматривает его оформление и регистрацию Дирекцией и победителем. При этом до подписания протокола отбора инвестору необходимо ознакомиться с условиями инвестиционного соглашения, поскольку подписание протокола влечет правовые последствия, связанные с его заключением. В данном контексте возникает своеобразный правовой парадокс.

В то же время Закон «Об инвестициях» предусматривает отдельный механизм заключения инвестиционного договора с Правительством для предоставления дополнительных государственных гарантий и мер поддержки. Указ Президента № УП-243 от 10 ноября 2026 года[4], устанавливающий льготы для крупных инвесторов на территории Нового Ташкента, актуализирует данный вопрос. Таким образом,

---

[1] Положение о порядке реализации земельных участков для крупных градостроительных проектов на основе отбора наилучшего предложения, ПКМ №628 от 18.11.2026 года / URL: https://lex.uz/docs/8605047

[2] Инициатор – лицо, обратившееся с инвестиционным предложением с просьбой объявить отбор посредством интерактивной карты.

[3] Дирекция – организация, осуществляющая строительство объектов и организацию их использования на территории, в отношении которой введен специальный правовой режим, и выполняющая функции заказчика по проведению открытого электронного отбора

[4] Указ Президента Республики Узбекистан № УП-243 от 10.11.2026 года «О мерах по поддержке крупных градостроительных проектов с высоким мультипликативным эффектом в городе Новый Ташкент и регионах» / URL: https://lex.uz/ru/docs/8583511

инвестор может оказаться вовлеченным в два самостоятельных договорных механизма, при этом отсутствие четкого разграничения между ними создает правовую неопределенность относительно порядка предоставления льгот и гарантий.

Положение, которое закрепляет процедуру проведения отбора, имеет свои недостатки. К примеру, пункт 15 предусматривает автоматическое начисление баллов по установленному алгоритму, а основные условия отбора утверждаются Правительственной комиссией по 100-балльной системе. Однако само Положение не устанавливает подробную методику оценки, вес каждого критерия и порядок разрешения спорных ситуаций при начислении баллов. Это оставляет значительное пространство для усмотрения при определении победителя.

При рассмотрении жалоб участников может возникнуть конфликт интересов, что ставит под сомнение независимость и объективность обжалования. Кроме того, пункт 29 устанавливает срок подачи жалобы, а срок рассмотрения – отсутствует. Не маловажным моментом также является форма реагирования на жалобу. Подача осуществляется через электронную платформу «E-auksion», но вот обратную реакцию необходимо ожидать по почте, какой-то платформе или же вовсе позвонку телефона?

Пункты 35-36 предусматривают возможность применения штрафных санкций, расторжения инвестиционного соглашения и прекращения прав на земельный участок при нарушении инвестиционных обязательств. Однако Положение не раскрывает конкретные основания и критерии применения таких мер, порядок определения соразмерности санкций и гарантии инвестора при возникновении спора.

Дополнительно возникают вопросы к пункту 13 Положения, в части использования терминологии «концептуальные вопросы», содержание которого не раскрывается ни самим документом, ни законодательством Республики Узбекистан. Такая формулировка допускает неоднозначное толкование оснований для повторного проведения отбора и предоставляет Дирекции широкие дискреционные полномочия, что не вполне соответствует принципам ясности и правовой определенности нормативного регулирования.

Введение такого механизма, безусловно, может положительно повлиять на инвестиционный климат Узбекистана, поскольку создает дополнительные возможности для привлечения крупных инвесторов, повышает прозрачность распределения земельных участков и формирует конкурентную среду для реализации градостроительных проектов. Однако эффективность данного механизма будет зависеть не только от его привлекательности для инвесторов, но и от качества правового регулирования. Недостаточная определенность критериев отбора, отсутствие независимого механизма рассмотрения жалоб и недостаточная детализация гарантий инвестора могут, напротив, создать дополнительные правовые и инвестиционные риски. Поэтому важно, чтобы стремление государства ускорить реализацию крупных проектов сопровождалось обеспечением правовой определенности, прозрачности процедур и надлежащей защиты интересов инвесторов.