



## O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI PREZIDENTINING FARMONI

2025 yil « 3 » февраля

№ УП–18

### **Об очередных мерах по повышению плодородия сельскохозяйственных посевных площадей и созданию благоприятных условий для привлечения инвестиций в отрасль**

В целях дальнейшего совершенствования прозрачного, основанного на рыночных принципах и равного для всех порядка выделения земельных участков, увеличения выращивания экспортоориентированных сельскохозяйственных культур с высокой добавленной стоимостью на земельных площадях, высвобождаемых из-под хлопка и зерна, путем широкого привлечения инвестиций в сферу сельского хозяйства, а также последовательного продолжения реализации реформ по обеспечению продовольственной безопасности и стабильности цен:

**1. Согласиться с предложением Министерства экономики и финансов, Министерства сельского хозяйства, а также Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятов Андижанской, Джизакской, Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей о создании в порядке эксперимента новой системы выделения земельных участков сельскохозяйственного назначения, основанной на самостоятельности арендаторов и выращивании культур с высокой добавленной стоимостью (далее – новая система).**

Определить, что в рамках новой системы:

а) земельные участки выставляются на электронные онлайн-аукционные торги на торговой платформе «E-auksion» в размерах от 3 гектаров до 50 гектаров, **не нарушая целостности контуров и систему орошения;**

б) **в документации каждого лота, в последующем – в договорах аренды земельных участков в обязательном порядке указываются:**

нормативная стоимость земельного участка и **балл бонитета** его почвы;  
результаты анализа **состава и качества почвы**, время изучения;  
рекомендуемые к севообороту виды **основных и повторных культур**;  
методы обеспечения водой, минимальный и максимальный уровни  
гарантированных государством годовых **лимитов поставки воды**;

**проект землеустройства**, разработанный с учетом размещения объектов обслуживания сельского хозяйства (холодильных хранилищ из легких конструкций, мест сортировки, упаковки, водосберегающих технологий, полевых станков, парка техники) на части **не более одного процента** переданной в аренду контурной площади по краям полей (за исключением охранной зоны), не превышающей **20 соток**;

в) в электронных онлайн-аукционных торгах могут принимать участие **все физические и юридические лица** (резиденты), в том числе предприятия с иностранными инвестициями, независимо от места проживания (юридического адреса), организационно-правовой формы, наличия либо отсутствия у них другого земельного участка. При этом победитель аукциона в последующем должен образовать юридическое лицо в области (Республике Каракалпакстан), на территории которой расположен земельный участок, или изменить свой юридический адрес на эту территорию;

г) платежи за получение права аренды на земельный участок, определяемый посредством электронных онлайн-аукционных торгов, **подлежат полной оплате** в течение **15 рабочих дней**, при этом:

стартовая цена устанавливается **в размере 50 процента нормативной стоимости** земельного участка;

нереализованные лоты выставляются на повторный аукцион каждые пять дней с уменьшением с 10 процентов стоимости лота до 20 процентов стартовой цены поэтапно;

д) нижеследующие:

региональные подразделения Государственного научно-проектного института «**Уздаверлойиха**» являются **исполнителями** работ по подготовке материалов выставления земельных участков на электронные онлайн-аукционные торги;

**Научно-исследовательский институт почвоведения и агрохимии** является **исполнителем** по определению результатов анализа состава и качества почвы;



е) средства, поступившие от электронных онлайн-аукционных торгов, распределяются **согласно приложению № 1.**

**2.** В рамках новой системы победитель электронного онлайн аукциона – **арендатор** наряду с правами и обязательствами, установленными Земельным кодексом:

а) **приобретает следующие права на:**

пользование земельным участком на основе права аренды в течение **сорока девяти лет**, а также продление в последующем срока аренды в соответствии с законодательством;

**самостоятельное определение** видов, сортов и объемов сельскохозяйственных культур, а также методов их выращивания и проведения агротехнических мероприятий, в том числе выращивания хлопковых и зерновых культур только в случае, если он сам сочтет это необходимым;

передачу (перенайм) своих прав и обязательств по договору аренды **в течение срока аренды** другому лицу безвозмездно либо за плату, передачу земельного участка **в субаренду** – в соответствии с Земельным кодексом;

передачу **в залог права аренды** земельного участка без согласия арендодателя, наделение залогодержателя полномочием для свободной реализации указанного права другим лицам в соответствии с условием залога, при этом информация о передаче в залог права аренды направляется регистрирующим органом арендодателю в электронной форме, лицу, которое приобрело право аренды земельного участка в результате реализации залогового права, также передаются права и обязательства, предусмотренные настоящим Указом, в полном объеме;

**водозабор в гарантированном объеме** в пределах минимального и максимального уровней годовых лимитов поставки воды, в случае неисполнения данного обязательства – требование возмещения причиненных убытков;

размещение **объектов обслуживания сельского хозяйства** (холодильных хранилищ из легких конструкций, мест сортировки, упаковки, водосберегающих технологий, полевых станков, парка техники) на части **не более одного процента** переданной в аренду контурной площади по краям полей, не превышающей **20 соток**;

б) **берет на себя следующие обязательства:**

организацию севооборота сельскохозяйственных культур;

рациональное использование земельного участка, сохранение и повышение плодородия его почвы;

регулярное внесение в информационную систему Налогового комитета по своему выбору сведений о видах, сортах, объемах ежегодно выращиваемых на земельном участке сельскохозяйственных культур, а также реализованной согласно платежным документам продукции;

проверку нормативной стоимости земельного участка, **балл бонитета, состава, качества почвы** в установленных законодательством порядке и периодичности.

**3. Установить, что новая система внедряется на первом этапе в срок до весеннего посевного сезона 2025 года на пустующих земельных участках, находящихся в распоряжении хокимиятов районов, на которых не предусматривалось выращивание хлопковых и зерновых культур для урожая 2025 года и последующих годов, расположенных в нижеследующих районах согласно приложению № 2:**

Берунийском, Нукусском и Кунградском районах **Республики Каракалпакстан** – в общей сложности на **1 207,8 гектарах** земельной площади;

Андижанском, Асакинском, Балыкчинском, Булакбашинском, Бустанском, Джалакудукском, Избасканском, Мархаматском, Алтынкульском, Пахтаабадском, Хаджаабадском, Шахриханском и Кургантепинском районах **Андижанской области** – в общей сложности на **629,7 гектарах** земельной площади;

Арнасайском, Пахтакорском, Зарбдорском, Шараф-Рашидовском, Мирзачульском и Зафарабадском районах **Джизакской области** – в общей сложности на **511,7 гектарах** земельной площади;

Янгиюльском и Уртачирчикском районах **Ташкентской области** – в общей сложности на **953,8 гектарах** земельной площади;

Язъяванском районе **Ферганской области** – на **13,6 гектарах** земельной площади.

**4. Согласиться с предложением хокимиятов Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей и отдельных фермерских хозяйств в Папском, Уртачирчикском, Язъяванском, Кувинском и Ферганском районах о внедрении новой системы на переданных в аренду земельных участках в приложении № 3 на основе нижеследующих дополнительных условий, в соответствии с которыми:**



**а) фермерские хозяйства:**

добровольно отказываются от права аренды части в среднем **80 процентов** ныне используемой ими общей земельной площади и возвращают эти земельные участки **в распоряжение** соответствующих **хокимиятов районов** для выставления на электронные онлайн-аукционные торги на основе новой системы;

приобретают права и обязательства, предусмотренные в пункте 2 настоящего Указа, в среднем по **20 процентам** оставшейся земельной площади, в частности заново право аренды земельного участка сроком на 49 лет;

принимают обязательство оплаты в полном размере средств за остающуюся у них часть земельной площади в размере **50 процента нормативной стоимости** данного земельного участка в течение 15 рабочих дней;

получают право на **изменение организационно-правовой формы**, внесение стоимости права аренды земельного участка в уставной фонд нового юридического лица – в случае, если они сами сочтут это необходимым;

б) земельные участки фермерского хозяйства распределяются в пропорции в среднем 80/20 процентов путем взаимных переговоров, по возможности максимально не нарушая **целостности контуров** и **системы орошения**, на основе установления размера земельной площади, остающейся в распоряжении фермерского хозяйства, **от 3 гектаров до 50 гектаров**;

в) при распределении земельной площади для ее части, остающейся в распоряжении фермерского хозяйства, также подготавливаются все материалы о земельном участке, предусмотренные пунктом 1 настоящего Указа;

г) соглашения, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются исключительно на арендаторов земельных участков, предусмотренных **приложением № 3**, только в случае, если они выразили заинтересованность в этом, и **оформляются удостоверяемым в нотариальном порядке договором** о добровольном отказе от права на часть земельного участка и внесении изменений в договор аренды земельного участка, заключаемым между хокимом района и руководителем фермерского хозяйства.

5. Заместителю Премьер-министра Кучкарову Д.А., Министерству экономики и финансов, Министерству сельского хозяйства регулярно проводить анализ эффективности новой системы, **при необходимости** внести предложение о внедрении этой системы также **в других регионах** с осеннего посевного сезона 2025 года и в последующие периоды.

6. Министерству сельского хозяйства:

**в недельный срок** совместно с Министерством юстиции и Агентством по кадастру в рамках новой системы разработать и довести до всех заинтересованных организаций **рекомендуемую форму договора аренды** для земельных участков, выставляемых на электронные онлайн-аукционные торги, а также **рекомендуемую форму нотариального договора** о добровольном отказе от прав на часть земельного участка и внесении изменений в договор аренды земельного участка;

обеспечить регулярное осуществление Государственным научно-проектным институтом «Уздаверлойиха» и Научно-исследовательским институтом почвоведения и агрохимии проверок **качественных показателей** выделяемых новых и передаваемых в аренду **сельскохозяйственных угодий**;

разработать и внедрить на практике научно обоснованные **рекомендации по севообороту** сельскохозяйственных культур в течение определенного периода на всех земельных площадях, включая также специализированные хлопководческие и зерноводческие хозяйства, с привлечением квалифицированных специалистов, в том числе зарубежных экспертов.

7. Центральному банку:

**в трехмесячный срок** разработать с привлечением зарубежных консультантов и утвердить в установленном порядке **порядок передачи в залог права аренды** земельного участка;

**до конца 2026 года** по итогам каждого полугодия вносить в Администрацию Президента Республики Узбекистан подробную информацию о кредитах, выделенных за счет передачи в залог права аренды земельного участка, выявленных в данном процессе системных проблемах и принятых мерах по их решению.

8. Налоговому комитету **в месячный срок** обеспечить создание в своих информационных системах технической возможности для внесения сведений о видах и объемах сельскохозяйственной продукции, выращиваемой на земельных участках, а также о реализованной продукции.



## 9. Образовать:

**«Проектный офис по реализации земельных реформ в сельском хозяйстве»** при Министерстве экономики и финансов (далее – Проектный офис);

государственные предприятия **«Дирекция по обслуживанию переданных в аренду сельскохозяйственных земель»** при Совете Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятах Андижанской, Джизакской, Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей (далее – Дирекции).

## 10. Определить, что:

Проектный офис **координирует деятельность Дирекций;**

Дирекции гарантируют фактическое пользование арендаторами правами, определенными договором аренды земельного участка, в частности незамедлительно компенсируют и в последующем взыскивают в порядке регресса **убытки, причиненные вследствие несоблюдения лимитов поставки воды;**

Дирекции по их выбору выделяют средства на такие работы, как модернизация **оросительных систем**, строительство и реконструкция **объектов энергоснабжения**, улучшение состояния **внутрихозяйственных дорог** для передвижения техники на переданных в аренду земельных площадях, выполняют задачи заказчика данных работ;

директора Дирекций назначаются на должность соответственно Советом Министров Республики Каракалпакстан или хокимом области **по согласованию с Министерством экономики и финансов.**

Министерству экономики и финансов в двухнедельный срок внести в Кабинет Министров проект постановления о мерах по организации деятельности Проектного офиса и Дирекций.

**11.** Министерству водного хозяйства и Министерству сельского хозяйства представить Государственному научно-проектному институту «Уздаверлойиха» сведения **о методах обеспечения водой, годовых лимитах поставки воды** касательно земельных участков, передаваемых в аренду в рамках новой системы, путем осуществления интеграции информационных систем «E-ijara» и «Suv hisobi».

Установить, что в случаях **несоблюдения лимитов поставки воды**, предусмотренных договором аренды земельного участка, государственные учреждения «Сув етказиб бериш хизмати», бассейновые управления ирригационных систем, хокимияты районов и Дирекции несут **солидарную ответственность перед арендатором.**

**12.** Министерству энергетики совместно с АО «Региональные электрические сети» обеспечить поставку арендаторам **гарантированной электроэнергии** для внедрения водосберегающих технологий и иных целей.

**13.** Принять к сведению, что на основании статьи 428 Налогового кодекса:

за земельные участки, занятые **новыми садами**, виноградниками, тутовниками (независимо от использования междурядий для посева сельскохозяйственных культур), налог уплачивается по налоговым ставкам, сниженным на 50 процентов сроком **на пять лет**;

вновь осваиваемые для сельскохозяйственных целей земли **освобождаются от уплаты земельного налога** на период выполнения работ по их освоению и в течение пяти лет со времени их освоения.

Налоговому комитету обеспечить распространение указанной льготы в полном объеме также на сады, виноградники и тутовники, созданные на земельных участках, вновь переданных в аренду на основании настоящего Указа.

Определить, что за земельные участки, переданные в аренду дехканским, фермерским хозяйствам и сельскохозяйственным предприятиям, получившим Global G.A.P, GMP, FSCC, HACCP, Halal, Organic и другие **признаваемые на международном уровне сертификаты за выращивание органической продукции**, на срок до 1 января 2028 года земельный налог уплачивается в размере 50 процентов.

**14.** Принять к сведению, что:

на основании постановления Президента Республики Узбекистан от 15 декабря 2021 года № ПП–52 «О мерах по государственной поддержке сферы плодоовощеводства, дальнейшему развитию системы кластера и кооперации в отрасли» за счет Фонда государственной поддержки сельского хозяйства выделяются кредиты на пополнение оборотных средств для закупки и хранения плодоовощной продукции **на срок 12 месяцев по ставке 14 процентов годовых** (из них 2 процента – маржа банка);

на основании Указа Президента Республики Узбекистан от 16 февраля 2024 года № УП–36 «О дополнительных мерах по обеспечению продовольственной безопасности в республике» за счет средств международных финансовых институтов в размере **220 миллионов долларов США** коммерческими банками выделяются льготные кредиты в национальной валюте по годовой ставке, превышающей основную ставку Центрального



банка на **4 процентных пункта**, для финансирования проектов в продовольственном секторе, направленных на создание в сфере цепочки добавленной стоимости, начиная от производства продукции до ее поставки потребителю, на **срок 10 лет с льготным периодом 3 года**, для оборотных средств – на **срок 18 месяцев с льготным периодом 6 месяцев**;

в рамках Комплексной программы непрерывной поддержки малого бизнеса выделяются кредиты в размере **до 300 миллионов сумов**, из них **до 100 миллионов сумов с беззалоговым обеспечением** для выращивания сельскохозяйственной продукции с высокой добавленной стоимостью, закупки сельскохозяйственной техники и оборудования, а также строительства малообъемных холодильных хранилищ.

Проектному офису и Дирекциям оказывать всестороннее содействие арендаторам в использовании данных средств.

**15.** Министерству экономики и финансов совместно с Налоговым комитетом с привлечением экспертов международных финансовых институтов **в срок до 1 июля 2025 года** при разработке основных направлений налоговой политики на 2026 год предусмотреть:

применение **повышающих и понижающих коэффициентов** к ставкам земельного налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения на основании решений Кенгашей народных депутатов;

**неповышение** размера земельного налога с юридических лиц, то есть исчисление налога на основе нормативной стоимости на день передачи земельного участка в аренду – в случае **повышения нормативной стоимости** переданного в аренду земельного участка и **балла бонитета** его почвы;

соразмерное **повышение до трехкратного размера** земельного налога с юридических лиц – в случае **понижения нормативной стоимости** переданного в аренду земельного участка и **балла бонитета** его почвы;

исчисление земельного налога с юридических лиц по фиксированной **базовой ставке** – в случае **соответствия объема продукции**, реализация которой подтверждена путем внесения в информационную систему Налогового комитета, **нормативной урожайности** земельного участка;

применение **понижающего до трехкратного размера и повышающего до трехкратного размера коэффициентов** соразмерно базовой ставке земельного налога с юридических лиц – в случаях **увеличения или уменьшения объема** продукции, реализация которой подтверждена путем внесения в информационную систему Налогового комитета, в отношении **нормативной урожайности** земельных участков.

**16.** Министерству юстиции совместно с Министерством сельского хозяйства и Верховным судом в месячный срок изучить проблемы в использовании земельных участков и кредитов **хозяйствами, находящимися в тяжелом экономическом положении**, и внести предложения о возможностях обеспечения выращивания продукции на земельных участках при данном состоянии.

**17.** Комитету по развитию конкуренции и защите прав потребителей в двухмесячный срок изучить обоснованность мер по недопущению необоснованного завышения цен **при реализации всех видов земельных участков через электронные онлайн-аукционные торги**, правил формирования стартовой цены и распределения поступивших средств от платежей, фактическое состояние эффективности механизмов оплаты в рассрочку, по результатам – внести предложение.

**18.** Заместителю Премьер-министра **Кучкарову Д.А.**, министру сельского хозяйства **Абдурахмонову И.Ю.**, Председателю Совета Министров Республики Каракалпакстан **Эрманову Ф.У.**, хокимам Андижанской, Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей **Абдурахманову Ш.К., Абдуразакову Ш.Ш., Мирзаеву З.Т., Бозарову Х.Х.**, исполняющему обязанности хокима Джизакской области **Мустафоеву У.М.** в срок **до 1 марта 2025 году** полностью завершить работы по выделению земельных участков. При этом:

Агентству по кадастру (Пулатов Ф.) **в срок до 6 февраля 2025 года** представить в информационную систему «E-ijara» сведения о пустующих земельных участках;

Министерству сельского хозяйства (Юлдашев К.), Агентству по управлению государственными активами (Ортиков А.), Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам Андижанской, Джизакской, Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей **в срок до 10 февраля 2025 года** обеспечить выставление лотов на электронные онлайн-аукционные торги;

хокимиятам Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей **в срок до 20 февраля 2025 года** обеспечить подписание нотариальных договоров с фермерскими хозяйствами, изъявившими желание перейти на новую систему, а также выставление на электронные онлайн-аукционные торги земельных участков, возвращенных этими хозяйствами в распоряжение хокимиятов районов;



Агентству по кадастру (Пулатов Ф.) в срок до 1 марта 2025 года обеспечить государственную регистрацию прав на земельные участки на основании договоров аренды земельных участков, Министерству сельского хозяйства (Юлдашев К.) определить границы земельных участков в натуре (непосредственно на местах);

Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам Андижанской, Джизакской, Наманганской, Ташкентской, Ферганской областей в срок до 10 марта 2025 года внести подробную информацию о работе, проведенной на основе настоящего Указа.

**19.** В Указе Президента Республики Узбекистан от 18 января 2024 года № УП–15 «О дополнительных мерах по совершенствованию порядка предоставления в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения» подпункт «а» пункта 2 дополнить словами «, цена нереализованных лотов снижается на каждом повторных торгах с 10 процентов до 20 процентов стартовой цены поэтапно».

**20.** Министерству сельского хозяйства совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами в **двухмесячный срок** внести в Кабинет Министров предложения об изменениях и дополнениях в акты законодательства, вытекающих из настоящего Указа.

**21.** Агентству информации и массовых коммуникаций, Национальной телерадиокомпании Узбекистана, Национальному информационному агентству Узбекистана, Министерству экономики и финансов, Министерству сельского хозяйства:

обеспечить широкое освещение в средствах массовой информации сути и содержания, а также целей и задач настоящего Указа;

совместно с Министерством юстиции провести встречи, круглые столы и семинары на местах, разъяснительные и пропагандистские мероприятия среди населения и исполнителей о сути и содержании, а также целях и задачах настоящего Указа;

совместно с Министерством цифровых технологий принять меры по оперативному информированию населения и предпринимателей о настоящем Указе посредством сети Интернет и средств мобильной связи.

**22.** Возложить на министра сельского хозяйства **Абдурахмонова И.Ю.**, Председателя Совета Министров Республики Каракалпакстан **Эрманова Ф.У.**, хокимов Андижанской, Наманганской, Ташкентской и Ферганской областей **Абдурахманова Ш.К.**, **Абдуразакова Ш.Ш.**, **Мирзаева З.Т.**, **Бозарова Х.Х.** и исполняющего обязанности хокима Джизакской области **Мустафоева У.М.** персональную ответственность за эффективную организацию исполнения настоящего Указа.

Ежеквартальное обсуждение хода исполнения настоящего Указа, а также осуществление координации и контроля за деятельностью ведомств, ответственных за его исполнение, возложить на заместителей Премьер-министра Кучкарова Д.А. и Ходжаева Ж.А.

**Президент  
Республики Узбекистан**



**Ш. Мирзиёев**

город Ташкент

---

Приложения №№ 2–3 приводятся на узбекском языке



**ПОРЯДОК**  
**распределения средств, поступивших от реализации права**  
**аренды на 49 лет земельных участков сельскохозяйственного**  
**назначения в рамках новой системы**

1. Средства, поступившие от реализации права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения посредством электронных онлайн-аукционных торгов в рамках новой системы, распределяются за вычетом расходов оператора в следующем порядке:

15 процентов – организациям в системе Министерства сельского хозяйства;

*(5 процентов – Государственному научно-проектному институту «Уздаверлойиха», 2 процента – Научно-исследовательскому институту почвоведения и агрохимии, 3 процента – ООО «Центр цифровизации агропромышленности», 5 процентов – Фонду развития сельского хозяйства и продовольственного обеспечения. При этом общая сумма данных средств не может превышать сто кратного размера базовой расчетной величины в одном календарном году);*

3 процента – Фонду развития сельского хозяйства;

5 процентов – «Проектному офису по реализации земельных реформ в сельском хозяйстве» при Министерстве экономики и финансов;

25 процентов – соответствующему Государственному предприятию «Дирекция по обслуживанию переданных в аренду сельскохозяйственных земель»;

полуторакратный размер базовой расчетной величины – на счет регистрирующего органа за государственную регистрацию права аренды на земельный участок;

остальные средства – в местный бюджет соответствующего района (города).

2. В рамках новой системы средства, уплачиваемые в размере 50 процента нормативной стоимости земельного участка, остающегося в распоряжении фермерского хозяйства, распределяются в соответствии с настоящим порядком, при этом расходы оператора не оплачиваются.

