EURASIAN JOURNAL OF LAW, FINANCE AND APPLIED SCIENCES
Innovative Academy Research Support Center
IF = 9.2 www.in-academy.uz/index.php/ejlfas

A REGIONAL ANALYSIS OF NON-AGRICULTURAL LAND PRIVATIZATION IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

Kadirov Tohirjan Amanovich
Senior researcher
Center for Research on Problems of Privatization and Management of State Assets under the Agency for Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan
(Republic of Uzbekistan, Tashkent)
https://doi.org/10.5281/zenodo.18058582

ARTICLE INFO

Received: 16th December 2025
Accepted: 24th December 2025
Online: 25th December 2025

KEYWORDS

Privatization, land plot, property rights, cadastre, investments.

ABSTRACT

This article analyzes the results of the privatization of non-agricultural land plots in the Republic of Uzbekistan across regions. Particular attention is paid to the study of this process in the Tashkent region, which identified key issues hindering its development. Based on the conducted analysis, practical recommendations have been formulated aimed at improving the mechanism for privatization of non-agricultural land plots in the context of ongoing socio-economic reforms.

АНАЛИЗ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ

Кадыров Тохиржан Аманович
старший научный сотрудник
Центр исследований проблем приватизации и управления государственными активами при Агентстве по управлению государственными активами Республики Узбекистан (Республика Узбекистан, Ташкент)
https://doi.org/10.5281/zenodo.18058582

ARTICLE INFO

Received: 16th December 2025
Accepted: 24th December 2025
Online: 25th December 2025

KEYWORDS

Приватизация, земельный участок, право собственности, кадастр, инвестиции.

ABSTRACT

В статье анализируются результаты процесса приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан в региональном разрезе. Особое внимание уделено исследованию данного процесса в Ташкентской области, по итогам которого выявлены ключевые проблемы, сдерживающие его развитие. На основе проведённого анализа сформулированы практические рекомендации, направленные на совершенствование механизма приватизации земельных участков несельскохозяйственного

назначения в условиях продолжающихся социально-экономических реформ.

В условиях проведения масштабных социально-экономических реформ в Республике Узбекистан особое значение приобретает совершенствование земельных отношений как одного из ключевых факторов устойчивого развития экономики и повышения инвестиционной привлекательности территорий. Одной из ключевых новаций стало введение института приватизации земель несельскохозяйственного назначения — механизма, ранее не применявшегося в стране. Земельные ресурсы, особенно земельные участки несельскохозяйственного назначения, играют важную роль в развитии промышленности, предпринимательства, сферы услуг и городской инфраструктуры. В этой связи процесс приватизации земельных участков рассматривается как важный инструмент формирования эффективного рынка недвижимости и стимулирования деловой активности.

Приватизация позволяет частным и юридическим лицам приобретать права собственности на данную категорию земель, что расширяет инвестиционную активность и укрепляет правовой статус владельцев земли. То, есть в соответствии с законодательством граждане и юридические лица Республики Узбекистан реализуют свои права на приватизацию земельных участков по своему усмотрению и в своих интересах [1]. Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью комплексного анализа процессов приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в региональном разрезе с целью выявления существующих проблем.

В целом приватизация осуществляется через информационную систему "Yerxususiylashtirish", а реализация свободной земли (для предпринимательской и градостроительной деятельности, жилищного строительства и не предназначенной для ведения сельского хозяйства) — через торговую площадку "E-auksion"[2].Анализируя процесс приватизации земель несельскохозяйственного назначения можно отметить, что за период 2022 - первое полугодие 2025гг. было приватизировано 26789 участков (Таблица 1).

Таблица 1

Процесс приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан в региональном разрезе (единиц)

Регионы	2022 г.			2023 г.			2024 г.			Отношение 2024г. к 2022г. (%)			2025 (1 полугодие)			Всего
	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	
Республика Қарақалпак-стан	26	1	27	488	4	492	965	20	985	3711,5	2000,0	3648,1	642	1	643	2147
Андижан-ская	200	21	221	87	11	98	50	4	54	25,0	19,0	24,4	17	4	21	394
Бухарская	67	3	70	107	14	121	176	19	195	262,7	633,3	278,6	122	11	133	519
Джиззакская	38	1	39	181	6	187	173	2	175	455,3	200,0	448,7	134	5	139	540
Қашқадарь-инская	72	4	76	257	16	273	503	8	511	698,6	200,0	672,4	248	5	253	1113

Навоийская	17	0	17	13	2	15	66	6	72	388,2	100,0*	423,5	29	1	30	134
Наманган-ская	72	5	77	78	4	82	76	4	80	105,6	80,0	103,9	28	3	31	270
Самарқанд-ская	94	2	96	251	13	264	229	6	235	243,6	300,0	244,8	124	4	128	723
Сырдарин-Ская	42	2	44	46	9	55	60	1	61	142,9	50,0	138,6	73	3	76	236
Сурхандарь-инская	68	4	72	281	9	290	581	13	594	854,4	325,0	825,0	262	15	277	1233
Ташкент-ская	123	6	129	749	28	777	2307	23	2330	1875,6	383,3	1806,2	751	15	766	4002
г.Ташкент	290	22	312	593	61	654	1283	99	1382	442,4	450,0	442,9	1054	95	1149	3497
Ферганская	118	1	119	392	8	400	668	13	681	566,1	1300,0	572,3	301	26	327	1527
Хорезмская	1066	22	1088	6399	58	6457	1986	45	2031	186,3	204,5	186,7	841	37	878	10454
Всего:	2293	94	2387	9922	243	10165	9123	263	9386	397,9	279,8	393,2	4626	225	4851	26789

* в 2022г. показатель был равен 0.

Подготовлено на основе информации Агентства по управлению госактивами

Максимальное количество участия физических и юридических лиц в процессе приватизации отмечается в Хорезмской области всего - 10 454 ед. (физ.лица – 10 292 ед., юр.лица – 162 ед.), минимальное количество участия физических и юридических лиц отмечается в Навоийской области всего – 134 ед. (физ.лица – 125 ед., юр.лица – 9 ед.). В целом по республике за период 2022 – 2024 гг. приватизация земельных участков выросла в 4 раза (физ.лица – в 4 раза, юр.лица – почти в 3 раза). Максимальный рост участия физических и юридических лиц в приватизации земельных участков отмечается в Республике Каракалпакстан в 36,5 раз (юр.лица – в 20 раз, физ.лица – 37,1 раз), в Ташкентской области в 18,1 раз (физ.лица -18,8, юр.лица – 3,8 раз), в Кашкадарьинской области в 6,7 раз (физ.лица – 7 раз, юр. лица – 2 раза). Снижение отмечается в Андижанской области в 2024г. составило 24,4% уровня 2022г.

Особый интерес представляет изучение опыта приватизации земель несельскохозяйственного назначения Ташкентской области как одного из экономически активных регионов страны, где процессы приватизации протекают наиболее динамично. За период 2022 - первое полугодие 2025гг. было приватизировано 4002 участков (Таблица 2).

Таблица 2

Процесс приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в Ташкентской области в региональном разрезе (единиц)

Регионы	2022 г.			2023 г.			2024 г.			Отношение 2024г. к 2022г. (больше на)			2025 1 полугодие.			Всего
	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Всего	Физ. лицо	Юр. лицо	Все-го	Физ. лицо	Юр. лицо	Все-го	
г.Ангрен .	-	-	-	2	-	2	-	1	1	-	1	1	-	-	-	3
Бекабад. р.	-	-	-	-	-	-	2	-	2	2	-	2	2	-	2	4
г.Бекабад	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Бўка р.	1	-	1	-	-	-	4	-	4	3	-	3	-	-	-	5
Бўстонлик р.	14	2	16	27	3	30	136	5	141	122	3	125	79	3	82	269

Зангиота. р.	14	2	16	140	7	147	392	6	398	378	4	382	97	1	98	659
Қибрай. р.	22	1	23	151	1	152	486	1	487	464	-	464	179	3	182	844
Қуйи-чирчиқ. р.	1	1	2	11	-	11	15	2	17	14	1	15	16	2	18	48
г. Нурафшон	3	-	3	1	1	2	13	-	13	10	-	10	10	-	10	28
Аққўрғон. р.	1	-	1	1		1	1	-	1	-	-	-	1	1	2	5
г.Алмалық	-	-	-	4		4	2	-	2	2	-	2	-	-	-	6
Аҳангаран. р.	2	-	2	2	1	3	3	-	3	1	-	1	-	-	-	8
г.Аҳангаран	1	-	1	2	2	4	4	-	4	3	-	3	2	1	3	12
Паркент р.	5	-	5	15	4	19	44	-	44	39	-	39	27	-	27	95
Пискент р.	-	-	-	6	1	7	-	-	-	-	-	-	-	1	1	8
Тошкент. р.	15	-	15	187	3	190	672	5	677	657	5	662	163	2	165	1047
Ўрта-чирчиқ. р.	1	-	1	66	1	67	266	-	266	265	-	265	69	-	69	403
Чиноз р.	6	-	6	26	1	27	55	-	55	49	-	49	17	-	17	105
г.Чирчиқ	2	-	2	6	3	9	19	1	20	17	1	18	20	1	21	52
Юқори-чирчиқ р.	7	-	7	34	-	34	57	-	57	50	-	50	18	-	18	116
Янгийўл. р.	7	-	7	56	-	56	115	1	116	108	1	109	35	-	35	214
г.Янгийўл	21	-	21	11	-	11	21	1	22	-	1	1	16	-	16	70
Всего:	123	6	129	749	28	777	2307	23	2330	2184	17	2201	751	15	766	4002

Подготовлено на основе информации Агентства по управлению госактивами

Максимальное количество приватизации земельных участков в 2024г. отмечается в Ташкентском районе 677 ед. (672 ед. – физ. лица, 5 ед. – юр.лица). В 2024г. минимальное количество приватизации земельных участков отмечено г.Ангрене (1 ед. – юр. лицо), Аққўрган. р. (1 ед. – физ. лицо). За период 2022-2024г. максимальный рост приватизации земельных участков отмечается в Урта-Чирчикском районе в 266 раз. Низкая активность отмечена в Пискентском районе, так как приватизация там была отмечена только в 2023г. в количестве 7 ед. (6 ед.-физ.лица, 1ед.-юр.лицо).

В целом в 2024г. земельных участков в 18,06 раз больше было приватизировано, чем в 2022г. (Таблица 3). Доля удовлетворенных заявок по выдаче ордеров в 2024 г. составила 25,33 %., тогда как в 2022г. данный показатель составил 5,90 %. Кроме этого необходимо отметить, что процент отказа в проведении приватизации от общего числа рассматриваемых заявок в 2024г. уменьшился и составил 58,54%, тогда как в 2022г. данный показатель составлял 85,9%.

Таблица 3

Процесс приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в Ташкентской области (единиц)

Показатели	2022 г.	Доля от общего объе	2023 г.	Доля от общего	2024 г.	Доля от общего	2025 1 полугодие	Доля от общего объе	Всего	Доля от общего

		ма (%)		объема (%)		объема (%)		ма (%)		объема(%)
Подписано	129	5,90	777	31,82	2330	35,11	766	25,33	4002	28,01
Сформирован инвойс	-	-	-	-	-	-	10	0,33	10	0,07
Отказано	1877	85,90	1542	63,14	3885	58,54	1855	61,34	9159	64,11
Не оплачено	134	6,13	91	3,73	192	2,89	4	0,13	421	2,95
В процессе оплаты		-	-	-	6	0,09	41	1,36	47	0,33
Отказ гражданина	23	1,05	29	1,19	188	2,83	149	4,93	389	2,72
Новые заявления на рассмотрении	22	1,01	3	0,12	35	0,53	199	6,58	259	1,81
Всего:	2185	100,00	2442	100,00	6636	100,00	3024	100,00	14287	100,00

Подготовлено на основе информации Агентства по управлению госактивами

Анализ показал, что основной причиной отказов зачастую является то, что при подготовке заявок на приватизацию земельных участков, часто случаются технические ошибки, неправильно указываются площадь участков и как правило идет отказ. В качестве решения проблемы предлагается исключить требование об указании площади приватизируемого земельного участка в форме заявления на приватизацию земель, утвержденного Приложением 3 к Административному регламенту оказания государственных услуг по приватизации земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам Республики Узбекистан на праве постоянного пользования (владения), аренды и пожизненного наследуемого владения [3]. Вместо этого необходимо внедрить механизм указания в заявлении кадастрового номера земельного участка с целью автоматического определения и формирования информации о площади земельного участка, который может быть приватизирован, путем совершенствования Автоматизированной информационной системы «Ерхусийлаштириш».

В результате проведённого исследования установлено, что процесс приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан играет важную роль в формировании эффективных земельных отношений и развитии региональной экономики. Анализ в региональном разрезе показал наличие определенных различий в темпах приватизации, что обусловлено уровнем социально-экономического развития регионов, инвестиционной активностью, состоянием инфраструктуры. Кроме этого решение вопроса по внедрению механизма указания в заявлении кадастрового номера земельного участка с последующим автоматическим определением и формированием информации о его площади, позволит

юридическим и физическим лицам активизировать беспрепятственный процесс приватизации земель несельскохозяйственного назначения.

References:

1. Закон Республики Узбекистан «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» 15 ноября 2021 г., № ЗРУ-728
2. Узбекистанцы смогут приватизировать землю // https://uz.sputniknews.ru/20220215/grajdane-uzbekistana-smogut-privatizirovat-zemlyu-22745779.html
3. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «О мерах по реализации Закона Республики Узбекистан «О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения» 14 февраля 2022 г., № 71