

قانون مالکیت زمین در ازبکستان

و ضرورت توجه تجار ایرانی به مشکلات خرید ملک در این کشور

قانون مالکیت و بویژه مالکیت زمین در ازبکستان از جمله قوانین مهمی است که تجار ایرانی پیش از هر گونه سرمایه گذاری و یا اقدامی برای خرید ملک در این کشور لازم است ابعاد مختلف آن را مورد توجه قرار دهند. در این راستا گزارش خلاصه ذیل زوایای مهم قانون مالکیت زمین در ازبکستان و همچنین تغییرات و اصلاحات صورت گرفته در طی یکسال اخیر را مورد کنکاش قرار می دهد که امید است نسخه راهنمای کاربردی باشد برای پیشگیری از بروز برخی از مشکلات حقوقی تجار و یا سرمایه گذاران ایرانی که در نظر دارند در این کشور فعالیت سرمایه گذاری و یا تجاری جدید آغاز نمایند.

مهمترین قانون مرتبط با زمین در ازبکستان "قانون زمین" مصوب سال ۱۹۹۸ می باشد که به موجب ماده ۱۶ این قانون، زمین تحت مالکیت دولت و ثروت و دارایی ملی محسوب می شود و بر اساس ماده ۴۲ همین قانون موارد استفاده از زمین و نحوه بهره برداری از آن به اشکال مختلف محدود شده است. اگرچه در مواد ۱۷ و ماده ۱۹ قانون مذکور اجازه بهره برداری اشخاص حقیقی و حقوقی ازبکستان برای بهره برداری از زمین تحت شرایطی معین داده شده است.

در ازبکستان در خصوص زمین علاوه بر قانون زمین مصوب ۱۹۹۸، چندین قانون دیگر نیز می باشد که از جمله می توان به قانون شهرسازی مصوب ۲۰۰۲ و قانون موسسه کشاورزی مصوب ۲۰۰۴، قانون مزرعه کشاورزی تخصصی مصوب ۱۹۹۸، قانون منابع زیرزمینی مصوب ۱۹۹۴، قانون مناطق حفاظت شده مصوب ۱۹۹۳، قانون کادستر دولتی زمین مصوب ۱۹۹۸، قانون کادستر دولتی مصوب ۲۰۰۰، قانون نقشه برداری مصوب ۲۰۱۱ که نظارت بر چگونگی مالکیت و بهره برداری از زمین نیز تحت نظارت هیات وزیران، استانداری ها، شهرداری ها و فرمانداری ها می باشد. بر همین اساس نیز زمین های مورد اشاره در قوانین به ۸ گروه زمین کشاورزی، زمین مسکونی در شهر و روستا، زمین مورد بهره برداری صنعتی (حمل و نقل، ارتباطات، دفاعی)، زمین مناطق حفاظت شده و مناطق تفریحی، زمین میراث فرهنگی و تاریخی، زمین جنگلداری، زمین مورد استفاده تاسیسات عامه (آب، مخازن آب و غیره) و زمین های ذخیره تقسیم بندی شده است.

آقای شوکت میرضیایف رئیس جمهور این کشور در ۲۰ دی ماه ۱۳۹۷ برای توسعه روند مدنیت (توسعه شهری شدن) در این کشور فرمانی را صادر نمود که بر آن اساس مجلس قانون گذاری ازبکستان قانون مالکیت خصوصی زمین های غیرکشاورزی را تهیه و تصویب نمود و متعاقب آن نیز در ۱۲ اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ مجلس سنا قانون مذکور را تصویب نمود که به موجب آن از ۱۰ تیرماه ۱۳۹۸ (برابر با اول جولای ۲۰۱۹) مالکیت خصوصی اتباع ازبک بر زمین های مسکونی و ساختمانها به رسمیت شناخته شده است. در این ارتباط متقاضیان ازبک می توانند قطعه زمین های ساخته نشده و یا زمین های زیر ملک ساخته شده خود را تحت شرایطی مشخص از دولت خریداری کنند و سند به نام آنها صادر شود این نوع مالکیت موروثی بوده و به نسل های بعدی نیز منتقل خواهد شد.

ملاحظات :

- با وجود صدور قانون خصوصی شدن زمین (غیر کشاورزی) هنوز قوانین پایه این کشور از جمله ماده ۵۵ قانون اساسی جمهوری ازبکستان ، مالکیت زمین، زیر بستر زمین، نباتات و حیوانات و سایر منابع طبیعی را ملی و تحت حفاظت دولت می داند.

- قانون مالکیت خصوصی زمین، تنها شامل اتباع ازبک شده و اتباع خارجی را شامل نمی شود و لذا اتباع خارجی در صورت خرید ملک تجاری و یا مسکونی بر اساس قوانین فعلی تنها مالک ساختمان (اعیان) بوده و زمین (عرصه) در مالکیت دولت می باشد و بر اساس قوانین این کشور در مواردی چون اجرای طرحهای عمرانی و توسعه شهری امکان سلب مالکیت و تخریب ملک برای اهداف عمرانی وجود دارد که در این حالت دولت ، معادل قیمت زمین (بر اساس کارشناسی دولتی) و یا یک ملک در مناطق دیگر را به تبعه خارجی واگذار می کند که در بیشتر موارد اینگونه مالکین از نتیجه حکم متضرر می شوند.

- در هر صورت توصیه می شود در صورت خرید ملک در ازبکستان، با اخذ سند مکتوب از شهرداری، از قراردادن ملک در طرحهای توسعه شهری و یا عمرانی (منطقه قرمز) اطمینان حاصل نمایند.

- دولت ازبکستان به فرمان رئیس جمهور این کشور در تاریخ ۱۵ دی ماه ۱۳۹۷ ، قانونی را با عنوان "قانون گرفتن اقامت با خرید ملک " وضع نمود که به موجب آن افرادی که در شهر تاشکند ملکی به ارزش ۴۰۰ هزار دلار و یا ملکی به ارزش ۲۰۰ هزار دلار در شهرهای سمرقند ، بخارا، نمگان ، اندیجان و خوارزم و یا ملکی به ارزش ۱۰۰ هزار دلار در ایالت خودمختار قراقالپاقستان و دیگر استانها خریداری کنند، می توانند از ویزای ورود متعدد سه ساله (با امکان تجدید نامحدود) برخوردار گردند. اگرچه به نظر می رسد این قانون به دلایل فوق توسط اتباع خارجی تاکنون مورد استقبال واقع نشده است.