

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРОВ ДОЛЬЩИКА С ЗАСТРОЙЩИКОМ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УЗБЕКИСТАНА

Хакимжонов Бехзодбек Равшанжон угли

Свободный соискатель Ташкентского государственного юридического
университета

Контакты: Телефон: +998 97 414 22 12

E-mail: behzodhakimjonov@gmail.com

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18091696>

Введение

Долевое строительство является одним из ключевых механизмов привлечения инвестиций в жилищный сектор, позволяющим гражданам приобретать жилье на ранних стадиях строительства по более доступным ценам. В Узбекистане, как и во многих других странах, правовое регулирование отношений между дольщиками и застройщиками имеет первостепенное значение для защиты прав и законных интересов всех участников процесса. Настоящий тезис посвящен анализу действующего законодательства Республики Узбекистан, регулирующего договоры долевого участия в строительстве, а также рассмотрению основных аспектов судебной практики в данной сфере. Целью исследования является выявление особенностей правового регулирования, оценка эффективности существующих механизмов защиты прав дольщиков и предложение возможных направлений для дальнейшего совершенствования законодательной базы.

Законодательная база долевого строительства в Узбекистане

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения в сфере долевого строительства в Узбекистане, является Постановление Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732 «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» [1]. Данное Постановление заложило основу для формирования прозрачной и эффективной системы привлечения средств дольщиков и возведения жилых объектов. Важным дополнением к нему стал Указ Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года № УП-11 «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия» [2], который направлен на дальнейшее развитие и совершенствование механизмов защиты прав дольщиков.

Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-4732

Постановление № ПП-4732 устанавливает ключевые критерии для застройщиков, имеющих право заниматься долевым строительством. Согласно документу, застройщик должен быть включен в Электронный перечень застройщиков, привлекающих средства на долевое строительство, и иметь статус юридического лица. Для включения в этот перечень застройщик должен соответствовать ряду требований, включая наличие выделенного земельного участка, первичных разрешительных документов на строительство, собственных финансовых ресурсов (не менее 20% от стоимости проекта) или банковской гарантии, проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы, заключенных договоров на технический и авторский надзор, а также отдельного расчетного счета для аккумулирования средств дольщиков [1].

Постановление также регулирует порядок получения и использования средств дольщиков. Средства должны привлекаться исключительно через договоры долевого участия и храниться на отдельном банковском счете, предназначенном только для выполнения обязательств по этим договорам. Застройщики обязаны информировать дольщиков о расходовании средств и предоставлять возможность онлайн-наблюдения за ходом строительства через свои официальные веб-сайты или страницы в социальных сетях [1].

Указ Президента Республики Узбекистан № УП-11

Указ № УП-11 от 27 января 2025 года является логическим продолжением мер по совершенствованию регулирования долевого строительства. Он направлен на дальнейшее развитие сферы жилищного строительства и усиление защиты прав дольщиков. В частности, Указ предусматривает меры по обеспечению защиты прав физических и юридических лиц, являющихся дольщиками, а также сокращение сроков реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. Одним из важных аспектов Указа является требование к Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также Инспекции по контролю в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства выявлять рекламируемые объекты, не включенные в Электронный перечень застройщиков, и регулярно представлять сведения о них в Комитет по

развитию конкуренции и защите прав потребителей [2]. Это направлено на предотвращение мошенничества и защиту дольщиков от недобросовестных застройщиков.

Анализ правовых норм и судебной практики

Правовое регулирование договоров долевого участия в строительстве в Узбекистане направлено на минимизацию рисков для дольщиков и обеспечение прозрачности процесса. Однако, несмотря на наличие законодательной базы, на практике могут возникать споры, требующие судебного разрешения. Судебная практика по спорам, связанным с долевым строительством, формируется на основе общих принципов гражданского законодательства и специальных норм, регулирующих данную сферу.

Существенные условия договора долевого участия

Договор долевого участия в строительстве является основным документом, регулирующим отношения между застройщиком и дольщиком. Законодательство Узбекистана устанавливает ряд существенных условий, без которых договор считается незаключенным. К ним относятся: определение конкретного объекта долевого строительства (квартиры, нежилого помещения), срок передачи объекта дольщику, цена договора, порядок и сроки ее уплаты, а также гарантийный срок на объект долевого строительства. Отсутствие любого из этих условий может стать основанием для признания договора недействительным [1].

Защита прав дольщиков

Законодательство предусматривает различные механизмы защиты прав дольщиков. Одним из них является требование о постановке договоров долевого участия на учет в уполномоченном государственном органе. Это обеспечивает дополнительный контроль за соблюдением прав дольщиков и предотвращает двойные

продажи объектов. В случае нарушения застройщиком сроков передачи объекта дольщику, законодательство предусматривает возможность взыскания неустойки (пени). Также дольщик имеет право на расторжение договора в одностороннем порядке при существенном нарушении застройщиком своих обязательств [1].

Судебная практика

Анализ судебной практики показывает, что наиболее распространенными спорами в сфере долевого строительства являются: нарушение сроков передачи объекта, ненадлежащее качество объекта, а также споры, связанные с расторжением договоров и возвратом денежных средств. Суды, как правило, руководствуются принципами защиты прав потребителей, учитывая более уязвимое положение дольщика по сравнению с застройщиком. Важную роль играет доказывание факта нарушения обязательств застройщиком и размера причиненного ущерба. В последние годы наблюдается тенденция к усилению

защиты прав дольщиков, что отражается в принимаемых законодательных актах и формирующейся судебной практике [3].

Заключение

Правовое регулирование договоров дольщика с застройщиком в Узбекистане находится в стадии активного развития, что свидетельствует о стремлении государства создать благоприятные условия для инвестиций в жилищное строительство при одновременной защите прав граждан. Принятые Постановление № ПП-4732 и Указ № УП-11 являются важными шагами в этом направлении, устанавливая четкие правила игры для застройщиков и предоставляя дольщикам дополнительные гарантии. Однако, для дальнейшего совершенствования системы необходимо продолжать работу по следующим направлениям:

- **Усиление контроля:** Необходимо усилить контроль за соблюдением застройщиками требований законодательства, особенно в части целевого использования средств дольщиков и соблюдения сроков строительства.
- **Повышение информированности:** Важно повышать правовую грамотность населения, информируя потенциальных дольщиков об их правах и обязанностях, а также о рисках, связанных с долевым строительством.
- **Развитие судебной практики:** Дальнейшее формирование единообразной и эффективной судебной практики будет способствовать более надежной защите прав дольщиков и снижению количества споров.
- **Внедрение новых механизмов:** Рассмотрение возможности внедрения дополнительных механизмов защиты, таких как эскроу-счета (уже упоминается в некоторых источниках как планируемое или внедряемое), страхование ответственности застройщиков, может значительно повысить уровень доверия к долевого строительству.

В целом, правовое регулирование договоров дольщика с застройщиком в Узбекистане демонстрирует положительную динамику, направленную на создание сбалансированной системы, учитывающей интересы всех сторон и способствующей устойчивому развитию жилищного рынка.

1. Постановление Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732 «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов». Доступно по адресу: <https://lex.uz/docs/4831140>
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года № УП-11 «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия». Доступно по адресу: <https://lex.uz/docs/7353752>
3. Регулирование долевого строительства в Узбекистане. Grata International. Доступно по адресу: <https://gratanet.com/ru/news/shared-construction-in-uzbekistan>