

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ БУДУЩЕГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Курбонова Комилабону Рамзбек кизи

Ташкентский государственный юридический университет

г. Ташкент, Республика Узбекистан

<https://doi.org/10.5281/zenodo.21673367>

Развитие жилищного строительства в Республике Узбекистан сопровождается увеличением количества договоров, предметом которых является будущее жилое помещение. Одновременно возрастает и число споров между застройщиками и приобретателями. По данным Комитета по развитию конкуренции и защите прав потребителей, только за первый квартал 2026 года поступило около 1000 обращений, связанных с нарушениями в строительной сфере, тогда как за весь 2025 год было зарегистрировано 1706 обращений. Наиболее распространенными нарушениями являются несоблюдение условий договора, нарушение сроков строительства, низкое качество выполненных работ, привлечение денежных средств без необходимых разрешений, а также невыполнение застройщиками заявленных обязательств¹.

О масштабах существующей проблемы свидетельствует и тот факт, что, по официальной информации, почти 3000 участников долевого строительства потеряли около 668 млрд сумов вследствие реализации проблемных строительных проектов². Указанные обстоятельства свидетельствуют о необходимости совершенствования механизмов правовой защиты приобретателей будущих жилых помещений.

Одной из причин сложившейся ситуации представляется отсутствие специального гражданско-правового регулирования договора, предметом которого является приобретение будущего жилого помещения. Действующий Гражданский кодекс Республики Узбекистан не предусматривает самостоятельной договорной конструкции, регулирующей соответствующие отношения. На практике используются различные договоры, включая инвестиционный договор, договор долевого участия в строительстве, предварительный договор купли-продажи и иные смешанные конструкции. При этом содержание таких договоров в значительной степени определяется самим застройщиком.

¹ Узбекистанцы стали чаще жаловаться на нарушения в строительной сфере: электронный ресурс. URL: <https://uz.kursiv.media/2026-04-24/uzbekistanczy-stali-chashhe-zhalovatsya-na-narusheniya-v-stroitelnoj-sfere/>

² Spot. Почти 3 тыс. дольщиков в Узбекистане потеряли 668 млрд сумов из-за проблемных проектов: электронный ресурс. 10 июня 2026 г. URL: <https://www.spot.uz/ru/2026/06/10/escrow/>

Несмотря на существование Постановления Президента «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов»³, пункт 18 которого предусматривает перечень условий, подлежащих включению в договор, данное регулирование носит исключительно формальный характер. Законодатель ограничивается указанием на необходимость включения в договор прав, обязанностей и ответственности сторон, однако не устанавливает их минимальное содержание, пределы договорного усмотрения либо обязательные гарантии защиты прав приобретателя. В результате содержание договора фактически определяется самим застройщиком. При этом приобретатель будущего жилого помещения выступает экономически и юридически более слабой стороной правоотношения. Не обладая специальными знаниями в области строительства и гражданского права, он, как правило, присоединяется к уже подготовленной застройщиком договорной модели без возможности обсуждения отдельных условий.

Особое значение приобретает использование в договорах специальной строительной терминологии. Например, понятия **«завершение строительства»**, **«ввод объекта в эксплуатацию»**, **«передача объекта»** обозначают различные юридические факты, однако для большинства приобретателей такое разграничение является неочевидным. В результате гражданин может ошибочно полагать, что срок завершения строительства означает момент получения квартиры, хотя фактически между завершением строительных работ, вводом объекта в эксплуатацию и передачей жилого помещения может пройти значительный период времени. Отсутствие законодательных требований к содержанию договора позволяет использовать подобные формулировки без их надлежащего разъяснения, что создает предпосылки для возникновения споров относительно момента исполнения обязательств застройщика. Кроме того, законодательство не устанавливает обязательного перечня условий, касающихся ответственности застройщика за нарушение сроков передачи жилого помещения, недостатки строительства, гарантий качества и последствий финансовой несостоятельности застройщика. Вследствие этого объем ответственности во многом определяется условиями договора, разработанными самим

³ Постановление Президента «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» от 27.05.2020 г. № 4732 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/4831140>



застройщиком, что существенно снижает уровень правовой защищенности приобретателей.

Рост количества обращений граждан по вопросам несвоевременной сдачи жилья, ненадлежащего качества строительства и нарушения условий договоров свидетельствует о том, что существующая модель договорного регулирования не обеспечивает достаточного уровня защиты приобретателей будущих жилых помещений. Представляется целесообразным закрепить на законодательном уровне типовую модель договора либо установить обязательные минимальные требования к его содержанию, исключающие возможность произвольного определения условий исключительно застройщиком.

Список использованной литературы:

1. Узбекистанцы стали чаще жаловаться на нарушения в строительной сфере: электронный ресурс. URL: <https://uz.kursiv.media/2026-04-24/uzbekistanczy-stali-chashhe-zhalovatsya-na-narusheniya-v-stroitelnoj-sfere/>
2. Почти 3 тыс. дольщиков в Узбекистане потеряли 668 млрд сумов из-за проблемных проектов: электронный ресурс. 10 июня 2026 г. URL: <https://www.spot.uz/ru/2026/06/10/escrow/>
3. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть) от 01.03.1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>
4. Постановление Президента «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» от 27.05.2020 г. № 4732 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/4831140>

