

ISSN: 2181-9416



ЮРИСТ АХБОРОТНОМАСИ

ВЕСТНИК ЮРИСТА * LAWYER HERALD

ҲУҚУҚИЙ, ИЖТИМОИЙ, ИЛМИЙ-АМАЛИЙ ЖУРНАЛ



CYBERLENINKA

НАУЧНАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ
БИБЛИОТЕКА
LIBRARY.RU

ISSN 2181-9416
Doi Journal 10.26739/2181-9416

ЮРИСТ АХБОРОТНОМАСИ

1 СОН, 4 ЖИЛД

ВЕСТНИК ЮРИСТА

НОМЕР 1, ВЫПУСК 4

LAWYER HERALD

VOLUME 1, ISSUE 4



TOSHKENT-2024

Мундарижа

КОНСТИТУЦИЯВИЙ ҲУҚУҚ. МАЪМУРИЙ ҲУҚУҚ. МОЛИЯ ВА БОЖХОНА ҲУҚУҚИ

1. АЗИЗОВ Бунёд Мавлонович

“МАЪМУРИЙ ТАРТИБ-ТАОМИЛЛАР ТЎҒРИСИДА”ГИ ҚОНУН ҚЎЛЛАНИЛАДИГАН
СОҲАЛАРНИ КЕНГАЙТИРИШ ВА ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ.....8

ФУҚАРОЛИК ҲУҚУҚИ. ТАДБИРКОРЛИК ҲУҚУҚИ. ОИЛА ҲУҚУҚИ. ХАЛҚАРО ХУСУСИЙ ҲУҚУҚ

2. ШАДИЕВА Сайёра Арифовна, ЧЕРКАШИНА Ирина Александровна

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН..... 16

3. РАХМОНКУЛОВА Нилуфар Ходжи-Акбаровна

ЧЕТ ЭЛ ЭЛЕМЕНТИ БИЛАН МУРАККАБЛАШГАН НИКОҲЛАРНИ ҚАЙД ЭТИШДА ШАХСИЙ
ҚОНУННИ ҚЎЛЛАШ ОҚИБАТЛАРИ..... 23

4. ИЛЬЯСОВ Улугбек Бахтиярович

ДВУСТОРОННИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ: СУЩНОСТЬ И РОЛЬ В
РЕГУЛИРОВАНИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОТНОШЕНИЙ 31

5. БОРОТОВ Алишер Хомидович

ХУСУСИЙ МУЛКНИНГ ҲУҚУҚ ВА КАФОЛАТЛАРИГА ДОИР АЙРИМ МУЛОҲАЗАЛАР 42

МЕҲНАТ ҲУҚУҚИ. ИЖТИМОЙ ТАЪМИНОТ ҲУҚУҚИ

6. АБДУЛЛАЕВА Дилфуза

МЕҲНАТ МУНОСАБАТЛАРИНИ ТАРТИБГА СОЛИШДА ТЎЛИҚСИЗ ИШ ВАҚТИ:
МИЛЛИЙ ВА ХОРИЖИЙ ТАЖРИБА..... 50

7. ХАМРАҚУЛОВ Шавкатжон Салимович

ИШ БЕРУВЧИНИНГ ФУҚАРОЛИК ЖАВОБГАРЛИГИНИ МАЖБУРИЙ СУҒУРТАЛАШ
ШАРТНОМАСИ БЎЙИЧА СУБРОГАЦИЯНИ ҚЎЛЛАШ МАСАЛАЛАРИ..... 58

ЖИНОЯТ ҲУҚУҚИ, ҲУҚУҚБУЗАРЛИКЛАРНИНГ ОЛДИНИ ОЛИШ, КРИМИНОЛОГИЯ. ЖИНОЯТ-ИЖРОИЯ ҲУҚУҚИ

8. ПРИМОВ Обиджон Мусирманович

КОРРУПЦИЯ БИЛАН БОҒЛИҚ ЖИНОЯТЛАРГА ҚАРШИ КУРАШИШДА ТЕЗКОР-ҚИДИРУВ
ВА ТЕРГОВ ОРГАНЛАРИНИНГ ҲАМКОРЛИГИ 66

9. ЭШНАЗАРОВ Меҳриддин Жўраевич

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ҲУҚУҚБУЗАРЛИКЛАР МАХСУС ПРОФИЛАКТИКАСИ
ЧОРА-ТАДБИРЛАРИНИ АМАЛГА ОШИРИШНИНГ ҚОНУНИЙ АСОСЛАРИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ..... 72

10. БАРАТОВА Дилноза Одилжон қизи

НОҚОНУНИЙ МИГРАЦИЯНИНГ ИЖТИМОЙ ХАВФЛИЛИГИ ВА УНИНГ УЧУН ЖИНОЙ
ЖАВОБГАРЛИКНИНГ ИЖТИМОЙ ЗАРУРАТИ 78

ЖИНОЯТ ПРОЦЕССИ. КРИМИНАЛИСТИКА, ТЕЗКОР-ҚИДИРУВ ҲУҚУҚ ВА СУД ЭКСПЕРТИЗАСИ

11. УМАРҲОНОВ Азизхон Шарипхонович ҲИМОЯ ҚИЛИНАДИГАН ШАХСЛАРГА НИСБАТАН ЖИНОЯТ ПРОЦЕССИ ИШТИРОКЧИЛАРИНИНГ ХАВФСИЗЛИГИНИ ТАЪМИНЛАШНИ ҚЎЛЛАШНИНГ САБАБЛАРИ, АСОСЛАРИ ВА МЕЗОНЛАРИ.....	88
--	----

ХАЛҚАРО ҲУҚУҚ ВА ИНСОН ҲУҚУҚЛАРИ

12. РАҲМАНОВ Шухрат Наимович МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ «МЕЖДУНАРОДНАЯ МИГРАЦИЯ».....	95
13. ГАНИБАЕВА Шахноза ПОВЕСТКА ДНЯ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВ И НАИЛУЧШИХ ИНТЕРЕСОВ ДЕТЕЙ В МИРЕ...	102
14. СОДИКОВ Акмал Шавкат ўғли ИСЛОМ ҲУҚУҚИДА СУНЪИЙ ИНТЕЛЛЕКТГА БЎЛГАН МУНОСАБАТ.....	109
15. МИРУКТАМОВА Феруза Лутфуллаевна ХОРИЖДАГИ ВАТАНДОШЛАР (ДИАСПОРА) БИЛАН АЛОҚАЛАРНИ ТАЪМИНЛАШ ВА ҲАМКОРЛИКНИ РИВОЖЛАНТИРИШГА ДОИР ХАЛҚАРО ВА МИЛЛИЙ АМАЛИЁТ ТАҲЛИЛИ	117
16. ШАРАПОВ Шухрат Шокирович ТАЪЛИМ ОЛИШ ҲУҚУҚИНИ АМАЛГА ОШИРИШНИ КАФОЛАТЛАЙДИГАН ГЛОБАЛ КОНВЕНЦИОНАЛ АСОСЛАР	127
17. ГАФУРОВА Нозимахон Эльдаровна, ТОШМАТОВА Висолахон МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВ ПОЖИЛЫХ.....	135
18. ВАКНРАМОВА Mokhinur Bakhramovna TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF DIGITAL HUMAN RIGHTS	144
19. ТУРСУНОВ Ойбек Батырович КЛАССИФИКАЦИЯ ИСТОЧНИКОВ МЕЖДУНАРОДНОГО ВОДНОГО ПРАВА	151

ЮРИСТ АХБОРОТНОМАСИ ВЕСТНИК ЮРИСТА LAWYER HERALD

ФУҚАРОЛИК ҲУҚУҚИ. ТАДБИРКОРЛИК ҲУҚУҚИ. ОИЛА ҲУҚУҚИ.
ХАЛҚАРО ХУСУСИЙ ҲУҚУҚ

ШАДИЕВА Сайёра Арифовна

Доцент кафедры Гражданского права и международных частно-правовых дисциплин Университета мировой экономики и дипломатии,
кандидат юридических наук
E-mail: s.shadieva@yandex.com

ЧЕРКАШИНА Ирина Александровна

Доцент кафедры гражданского права и международных частно-правовых дисциплин Университета мировой экономики и дипломатии,
кандидат юридических наук
E-mail: icherkashina@uwed.uz

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

For citation (иктибос келтириш учун, для цитирования): ШАДИЕВА С.А., ЧЕРКАШИНА И.А. Актуальные проблемы правового регулирования долевого жилищного строительства в Республике Узбекистан // Юрист ахборотномаси – Вестник юриста – Lawyer herald. № 1 (2024) С. 16-22.



1 (2024) DOI <http://dx.doi.org/10.26739/2181-9416-2024-1-2>

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена исследованию правового аспекта одной из форм участия граждан в строительстве жилых объектов, широко распространенной в настоящее время в Узбекистане – долевого строительству многоквартирных домов. Мировой практике, такая форма участия в капитальном строительстве и решения гражданами вопроса улучшения своих жилищных условий известна уже давно. Однако, в настоящее время в Узбекистане долевого строительство создает довольно острые проблемы, выражающиеся в нарушении прав дольщиков, отсутствии гарантий безопасности вложенных ими средств в строительство, в высокой степени риска при участии в таком строительстве. Такая ситуация сложилась, в том числе, в связи с недостаточной урегулированностью правоотношений в этой сфере, чему способствовало длительное отсутствие нормативно-правовых актов, непосредственно регулирующих данную сферу. Исходя из этого, тема статьи является чрезвычайно актуальной. В настоящей статье рассмотрены вопросы правового регулирования долевого жилищного строительства, сделана попытка правовой квалификации договора долевого строительства, рассмотрены его особенности и признаки, изложены предложения по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: Регулирование, право, правовая природа, строительство, жилище, долевого участие, договор, дольщик, застройщик, страхование, риск, признак, права, обязанности.

ШАДИЕВА Сайёра Арифовна
Жахон иқтисодиёти ва дипломатия университети
Фуқаролик ҳуқуқи ва халқаро хусусий-ҳуқуқий фанлар кафедраси доценти,
юримдик фанлар номзоди
E-mail s.shadieva@yandex.com

ЧЕРКАШИНА Ирина Александровна
Жахон иқтисодиёти ва дипломатия университети
Фуқаролик ҳуқуқи ва халқаро хусусий-ҳуқуқий фанлар кафедраси доценти,
юримдик фанлар номзоди
E-mail: cherkashina@uwed.uz

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА УЛУШЛИ УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШНИ ҲУҚУҚИЙ ТАРТИБГА СОЛИШНИНГ ДОЛЗАРЪ МУАММОЛАРИ

АННОТАЦИЯ

Мақола ҳозирги вақтда Ўзбекистонда кенг тарқалган уй-жой объектларини қурилишида фуқароларни қатнашишининг шаклларида бири бўлган кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуришнинг ҳуқуқий жиҳатларини таҳлил қилишга бағишланган. Фуқароларнинг улушли қурилишда иштирок этиши бизнинг иқтисодиётимизнинг ихтироси бўлмай, жахон амалиётида фуқаролар томонидан капитал қурилишда бундай шаклдаги иштироки ҳамда ўз турар жойларини яхшилаш масаласини ҳал этиш усули аввалдан кенг тарқалган. Бироқ ҳозирги кунда Ўзбекистонда улушли қурилишда улушдорларнинг ҳуқуқларини бузилиши, улар томонидан қурилишга киритилган маблағларининг хавфсизлиги кафолатланмаганлиги, хавфнинг даражаси ўта юқорилиги жиддий муаммоларни келтириб чиқармоқда. Бундай ҳолат, шу жумладан, мазкур соҳанинг бевосита тартибга соладиган норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг мавжуд бўлмаганлиги туфайли етарли даражада ҳуқуқий тартибга солинмаганлиги сабабли юзага келган. Қайд этилганлардан келиб чиқиб мақоланинг мавзуси ўта долзарбдир. Мақолада улушли уй-жой қурилишнинг ҳуқуқий тартибга солиш масалалари кўриб чиқилиб, улушли қурилиш шартномасининг ҳуқуқий табиатини аниқлашга уринилган, унинг хусусиятлари ва белгилари аниқланган, қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида таклифлар берилган.

Калит сўзлар: Тартибга солиш, ҳуқуқ, ҳуқуқий табиат, қурилиш, уй-жой, улушли иштирок, шартнома, улушдор, қурувчи, суғурта, ҳавф, белги, ҳуқуқлар, мажбурият.

SHADIEVA Sayyora
Associate Professor of the University of World Economy and Diplomacy,
Doctor of Philosophy (PhD) in Law
E-mail: s.shadieva@yandex.com

CHERKASHINA Irina
Associate Professor of the University of World Economy and Diplomacy,
Doctor of Philosophy (PhD) in Law
E-mail: icherkashina@uwed.uz

ACTUAL PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF SHARED HOUSING CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

ANNOTATION

The article is devoted to the study of the legal aspect of one of the forms of citizens' participation in the construction of residential objects, widely spread nowadays in Uzbekistan - shared construction of apartment buildings. Citizens' participation in shared construction is

not an invention of our economy. Such form of participation in capital construction and solution of the issue of improvement of housing conditions by citizens has been known in the world practice for a long time. However, at present in Uzbekistan share construction creates rather acute problems, which are expressed in violation of the rights of shareholders, lack of guarantees of safety of their invested funds in construction, high degree of risk when participating in such construction. This situation has developed, among other things, due to insufficient regulation of legal relations in this area, which was facilitated by the long absence of normative-legal acts directly regulating this sphere. Proceeding from this, the topic of the article is extremely relevant. In the present article the questions of legal regulation of share housing construction are considered, an attempt of legal qualification of the contract of share construction is made, its features and signs are considered, proposals on improvement of the legislation in this sphere are stated.

Keywords: Regulation, law, legal nature, construction, housing, share participation, contract, shareholder, developer, insurance, risk, feature, rights, obligations.

В настоящее время строительство можно признать одной из наиболее стремительно развивающихся отраслей экономики нашей страны. Обусловлено это, прежде всего, формированием рыночных отношений и, как следствие, развитием частного сектора в строительстве, увеличением потребительского спроса на жилье, вызванным, в том числе, стабильным ростом населения республики.

Жилище является одним из важнейших составляющих нормальных условий жизни каждого человека. В соответствии с п.1 статьи 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г. [1] и п.1 ст.11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. [2] государства-участники признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него, и его семьи, включающий, в том числе, жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни.

В Республике Узбекистан право граждан на жилище является гарантированным Конституцией, и относится к группе социально-экономических прав. В соответствии со статьей 47 Конституции Республики Узбекистан каждый имеет право на жилище. Никто не может быть лишен своего жилища, иначе как по решению суда и в соответствии с законом. В случаях и порядке, предусмотренных законом, собственнику, лишенному своего жилища, обеспечивается предварительное и равноценное возмещение стоимости жилья и понесенных им убытков. Государство поощряет жилищное строительство и создает условия для реализации права на жилище. Порядок обеспечения жильем социально уязвимых категорий населения определяется законом.

Таким образом, очевидно, что остальные категории граждан, не входящие в категорию социально уязвимых, должны заниматься решением вопроса улучшения своих жилищных условий самостоятельно.

Начиная с 2000-х годов заметную роль в сфере строительства жилья стали играть частные застройщики. Доля жилья, вводимого предприятиями и организациями частной формы собственности, в общем объеме строительства в республике значительно увеличивается из года в год.

Так, сокращение государственных капитальных вложений в жилищное строительство в условиях становления рыночной экономики, высокие проценты банковских кредитов, неразвитость долгосрочного банковского кредитования строительства привели к тому, что частные строительные компании стали привлекать средства покупателей для долевого участия в строительстве многоквартирных домов. То есть фактически доленое строительство в Узбекистане в сложившейся экономической ситуации стало практическим решением проблемы строительства многоквартирных домов частными застройщиками и обеспечения граждан жильем.

Несомненно, за счет привлечения денежных средств самих покупателей, произошло

увеличение объемов и темпов строительства многоквартирных домов. Однако довольно долгий период правоотношения в этой сфере никак не регулировались, то есть практика долевого строительства сложилась стихийно, исходя из общих принципов рыночной экономики и общих начал гражданских правоотношений. Отсутствие специального регулирования правоотношений долевого участия в жилищном строительстве, в том числе эффективных механизмов и средств защиты интересов участников этих отношений привело к многочисленным нарушениям прав и законных интересов граждан и юридических лиц в этой сфере.

Следует заметить, что Гражданский кодекс Республики Узбекистан не содержит норм, прямо регулирующих строительство объектов жилищного строительства на долевой основе. В целях урегулирования отношений в сфере долевого строительства принято Постановление Президента Республики Узбекистан от 27.05.2020 г. № ПП-4732 «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» [3] (далее - Постановление), которым утверждено «Положение о долевом строительстве многоквартирных домов», решившее многие вопросы правового и организационного характера в этой сфере.

Так, Постановлением установлено, что привлечение средств физических и юридических лиц (далее—дольщики) на долевое строительство многоквартирных домов может осуществляться исключительно застройщиками, имеющими статус юридического лица и включенными в Электронный перечень застройщиков, привлекающих средства на долевое строительство (далее—Электронный перечень). Выработаны критерии в отношении застройщиков, при наличии которых они могут быть включены в Электронный перечень:

- наличие выделенного в установленном порядке земельного участка для строительства многоквартирных домов, а также первичных разрешительных документов на проведение строительных работ;

- наличие собственных финансовых ресурсов в размере не менее 20 процентов от стоимости многоквартирных домов и других объектов строительства в строительном комплексе либо гарантийного письма банка о выделении кредита на данную сумму или ее недостающую часть;

- наличие проектно-сметной документации на строительный комплекс и положительного заключения экспертизы (за исключением проектов, реализуемых методом «fast-track» [4]);

- наличие заключенных договоров на осуществление технического и авторского надзора, а также государственного контроля;

- наличие открытого отдельного расчетного счета в коммерческом банке для аккумуляирования средств, вносимых дольщиками.

Безусловно, уполномоченным органом в сфере отношений по строительству жилья на долевой основе согласно Постановлению, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан и его территориальные подразделения.

Следовательно, важным является то, что застройщиков обязали через свои официальные веб-сайты или страницы в социальных сетях регулярно информировать о расходовании средств дольщиков и выполнении работ на объектах строительства, а также обеспечивать возможность наблюдения за объектами строительства в режиме онлайн, а также запретили рекламировать строительные комплексы, не внесенные в Электронный перечень. Кроме того, законодательно закреплено, что основой правоотношений между застройщиками и дольщиками-заказчиками жилья является договор, поставленный на учет в установленном порядке.

В этой связи необходимо разобраться с правовой природой договора на долевое строительство. Сторонами такого договора является застройщик, то есть, как правило, частная фирма, и, с другой стороны, физическое лицо, одновременно выступающее в качестве дольщика и заказчика.

Кстати сказать, по договору долевого строительства жилых помещений застройщик обязуется в установленный договором срок построить определенный объект

недвижимого имущества или организовать его строительство, ввести в эксплуатацию и передать квартиру дольщику, а дольщик обязуется в срок осуществить финансирование строительства объекта и принять объект после ввода его в эксплуатацию в установленном порядке. Таким образом, данный договор нельзя квалифицировать как договор строительного подряда, поскольку, как показывает практика, застройщики возводят жилые многоквартирные дома с привлечением подрядных организаций.

Здесь будет уместным отметить, что согласно требованиям вышеупомянутого Постановления, застройщики могут выполнять строительно-монтажные работы собственными силами либо с привлечением строительно-подрядной организации (генерального подрядчика). При этом генеральный подрядчик может привлекать субподрядные организации для ведения строительно-монтажных работ на основе заключенного с застройщиком договора генерального подряда с условием выполнения своими силами не менее 30 процентов от общей стоимости работ (услуг). Исходя из вышеприведенного, данный договор не является договором подряда.

В научной литературе высказываются мнения о принадлежности договоров долевого участия в строительстве к договорам о совместной деятельности. Согласно статье 962 ГК РУз по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или более лиц, именуемых товарищами (участниками), обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной цели, не противоречащей закону. Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации. Определяющими признаками договоров о простом товариществе являются субъектный состав и цель заключения такого договора: сторонами являются субъекты предпринимательства, а целью - получение прибыли каждой из сторон товарищества. По договору строительства на долевой основе сторонами являются застройщик - юридическое лицо и покупатель (дольщик, инвестор) - физическое лицо. Кроме того, в договорах, как правило, устанавливается цена объекта недвижимости, которая определяется застройщиком и в которую заведомо заложена его прибыль от этого вида коммерческой деятельности, тогда как физическое лицо прибыль не получает. Следовательно, на наш взгляд, квалифицировать такой договор как договор о совместной деятельности также является неправильным.

Существует также мнение, что данный вид договора является договором купли-продажи недвижимости. С таким мнением также трудно согласиться, поскольку объектом здесь является недвижимость, на которую согласно законодательству, право собственности возникает только после государственной регистрации. Договор долевого строительства порождает длящиеся, растянутые во времени обязательства застройщика, во время его заключения не происходит передача объекта и, тем более его государственная регистрация. В связи с этим нормы, регулирующие куплю-продажу недвижимости здесь также не применимы.

Вместе с тем, следует особо выделить признак, характеризующий данный вид договора, - это непредпринимательский характер рассматриваемого договора. Дольщик вносит свои средства в строительство жилого помещения не для извлечения прибыли, а исключительно для собственного проживания, то есть для личных потребительских целей. С застройщиком его связывает не общая коммерческая цель, а лишь приобретение жилья, построенного в результате совместных усилий в виде денежного вклада дольщика и действий застройщика по строительству жилья, и это является ключевым моментом их взаимоотношений. О том, что дольщик не является партнером застройщика, говорит и тот факт, что он уплачивает рыночную цену при заключении договора за готовое жилье, в которой заложена себестоимость квартиры и прибыль застройщика. Этот критерий является основополагающим и определяющим при формировании условий рассматриваемого договора.

Разумеется, следующим признаком договора долевого участия является его особый предмет регулирования. Отношения складываются по поводу недвижимого имущества - жилого помещения. Характеристика и свойства недвижимости определяют

в значительной мере правовое регулирование отношений по долевому участию, одно из них - это государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Без сомнения, заключение договоров, не предусмотренных Гражданским кодексом, не противоречит законодательству и обусловлено принципом свободы договора, согласно ч.3 ст.354 ГК РУз. Договор о долевом участии в строительстве жилья не нарушает установленных правовых правил, и при наличии согласованной воли сторон может быть заключен на условиях, выработанных сторонами с использованием аналогии закона и права.

Таким образом, вышеперечисленное позволяет сделать вывод, что в настоящее время договор строительства объектов недвижимости на долевой основе является договором, который носит комплексный характер, и регулируется нормами, относящимися к различным видам договоров, так называемый смешанный договор. К отношениям сторон по смешанному договору в силу ч.4 ст.354 ГК РУз должны применяться правила, относящиеся к договорам, элементы которых он содержит, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

На наш взгляд, с одной стороны, это очень удобно, если обе стороны хорошо разбираются в существе заключаемого соглашения и все условия договора составляются ими совместно таким образом, который выгоден им двоим. Но на практике рассматриваемый договор чаще всего выступает как договор присоединения, условия которого составляются застройщиком. Дольщик вправе обратиться к специалисту и получить от него совет, заключать ли такой договор либо нет. Однако в большинстве случаев этого не происходит. При этом дольщик, проинвестировав в какой-то части строительство, рискует, что застройщик, предусмотрев в договоре освобождение его от ответственности по определенным основаниям, не получит ни жилье, ни возврат денег.

Одним словом, отсутствие специальных законодательных норм, которые регулировали бы рассматриваемые отношения, может привести к возникновению спорных ситуаций. Безусловно, при разрешении спора в судебном порядке придется устанавливать соотношение элементов различных договоров между собой, анализировать существенные условия, права и обязанности сторон, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Следовательно, все это создает определенные «неудобства» для всех заинтересованных лиц и для суда.

Мы считаем, что следует согласиться и поддержать мнение Ю.В.Романца, который утверждает, что правовое регулирование договорных отношений становится более эффективным, если нормы права применяются к тем обязательствам, для регламентации которых они предназначены. Иначе говоря, правовые нормы, обусловленные определенными признаками общественных отношений, должны применяться лишь к обязательствам, обладающим этими признаками [5, С.6].

Следует отметить, что специфические признаки у правоотношений, возникающих в связи со строительством жилья на основе вложения средств лиц, для которых это жилье предназначено, есть. Они подробно описаны выше. Для решения проблем с правовой квалификацией рассматриваемого договора предлагаем дополнить Гражданский кодекс Республики Узбекистан отдельной главой - «Договор долевого строительства». В этой главе дать понятие договора и раскрыть его элементы, указав:

- предмет договора и что в нем конкретно должно быть отражено: строящийся объект, его местонахождение, количество этажей, наличие инфраструктуры, какая именно квартира и на каком этаже предназначена для дольщика;
- кто может быть сторонами договора: застройщик – юридическое лицо, отвечающее требованиям, установленным в законодательстве (в настоящее время в Постановлении Президента РУз от 27.05.2020 г. № ПП-4732) и дольщик – полностью дееспособное физическое лицо, заинтересованное в приобретении жилья в новостройке;
- форму заключения договора и последствия ее несоблюдения;
- сроки, как внесения средств дольщиком (покупателем), так и передачи ему готового объекта застройщиком (они могут быть установлены как диспозитивные, позволяющие сторонам изменять их в договоре);

- цену, либо порядок ее установления. Определенная в договоре цена не подлежит изменению в процессе исполнения договора.

Кроме того, определить в законодательстве основные права и обязанности сторон, в том числе обязанность застройщика страховать свой риск неисполнения условий договора по независящим от него причинам. Предусмотреть основания и меры ответственности сторон за неисполнение взятых на себя обязательств. Немаловажным будет и закрепление в кодексе оснований прекращения договора, включая возможность расторжения договора по инициативе дольщика (к примеру, при нарушении застройщиком сроков и качества работ).

Эффективным, с нашей точки зрения, будет также утверждение Правительством Республики Типового договора долевого строительства, в котором будут отражены все его существенные условия.

Прежде всего, эти предложения направлены на предотвращение появления такого явления, как «обманутый дольщик». В то же время необходимо принять меры для защиты лиц, уже пострадавших от недобросовестных застройщиков. Думается, что в этом плане необходимо сделать всё, чтобы обеспечить достройку объекта, который по той или иной причине «заморожен». Государство, выступая гарантом прав граждан на жильё, могло бы передать неисполненные обязанности другим, проверенным и надежным застройщикам, имеющим собственные средства для завершения строительства, а также субсидировать часть средств из государственной казны. Возможно также предоставление новому застройщику льготных кредитов. За счет продажи нераспределенных квартир в готовом объекте по реальной рыночной цене эти кредиты будут погашены.

Как известно, в некоторых странах (в частности, в РФ) для защиты прав дольщиков сложилась практика оформления права собственности на долю в незавершенном строительстве, если застройщик ее не возвращает. Мы считаем, что такой способ вполне приемлем и в нашей практике долевого строительства, для этого необходимо его закрепить в законодательстве.

В заключении, хотелось бы отметить, что участие граждан в долевом строительстве существует в Узбекистане не один год. Оно показало свои преимущества по сравнению с некоторыми другими формами приобретения жилья в собственность. В то же время для его дальнейшего эффективного развития необходима более четкая правовая регламентация договорных отношений, возникающих в этой сфере. Авторы статьи попытались рассмотреть данный вопрос с учетом оптимизации этого процесса.

Иқтибослар/Сноски/References:

1. Всеобщая декларация прав человека, принятая на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г. // URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml.

2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966г. // URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml.

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

4. Fast-track предполагает единовременное проектирование и строительство с последующей сдачей готового объекта.

5. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография / Ю.В.Романец – 2-е изд. перераб. и доп.- М.: НОРМА: ИНФРА-М, 2019.