



## O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI PREZIDENTINING QARORI

2020 yil « 27 » \_\_\_\_\_ мая \_\_\_\_\_

№ ПП–4732

### **О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов**

В целях внедрения в сферу жилищного строительства республики современных рыночных механизмов и создания благоприятных условий для активного привлечения инвестиций, обеспечения правового регулирования отношений в процессе долевого строительства многоквартирных домов, а также усиления гарантий прав и законных интересов лиц, участвующих в долевом строительстве:

1. Установить, что:

а) 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);

б) Электронный перечень ведется в целях **учета застройщиков, привлекающих средства на долевое строительство, а также предупреждения нарушения прав и законных интересов дольщиков;**

в) для включения в Электронный перечень застройщики должны отвечать следующим требованиям:

**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»);

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

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

2. Установить порядок, в соответствии с которым:

привлечение средств на долевое строительство осуществляется в соответствии с договором, заключенным между застройщиком и дольщиком, поставленным на учет в установленном порядке;

ведение сведений о долевом строительстве, в том числе включение застройщиков в Электронный перечень и постановка на учет договоров осуществляется Министерством строительства Республики Узбекистан и его территориальными подразделениями в электронной форме через электронную платформу, создаваемую с использованием современных информационно-коммуникационных технологий;

средства дольщиков аккумулируются на отдельном банковском расчетном счете застройщика по каждому строительному комплексу и направляются исключительно на цели выполнения обязательств по договорам, заключенным между застройщиком и дольщиками;

застройщики могут выполнять строительные-монтажные работы собственными силами либо с привлечением строительной-подрядной организации (генерального подрядчика). При этом генеральный подрядчик может привлекать субподрядные организации для ведения строительных-монтажных работ на основе заключенного с застройщиком договора генерального подряда с условием выполнения своими силами не менее 30 процентов от общей стоимости работ (услуг);

застройщики через свои официальные веб-сайты или страницы в социальных сетях регулярно информируют о расходовании средств дольщиков и выполнении работ на объектах строительства, а также обеспечивают возможность наблюдения за объектами строительства в режиме онлайн.

3. Утвердить **Положение о долевом строительстве многоквартирных домов** согласно приложению.

Установить, что требования данного Положения распространяются также на строительные комплексы, по которым до вступления его в силу направлены в 2020 году уведомления о начале строительных-монтажных работ в порядке, установленном законодательством.



4. Согласиться с предложением Министерства строительства Республики Узбекистан о создании в его центральном аппарате **Отдела по развитию рынка долевого строительства** численностью 2 штатные единицы, финансируемые за счет внебюджетных средств данного министерства.

5. Центральному банку Республики Узбекистан в месячный срок исходя из требований настоящего постановления определить порядок обеспечения коммерческими банками целевого использования средств дольщиков, аккумулируемых на отдельных расчетных счетах застройщиков.

6. Агентству по управлению государственными активами Республики Узбекистан при разработке законопроекта, регулирующего вопросы неплатежеспособности, предусмотреть с учетом передового зарубежного опыта особый порядок признания неплатежеспособными застройщиков, участвующих в долевом строительстве.

7. Министерству строительства Республики Узбекистан обеспечить:

**в месячный срок** совместно с Министерством юстиции Республики Узбекистан утверждение мер по обеспечению интеграции электронной платформы, используемой для ведения базы данных о долевом строительстве, в том числе включения застройщиков в Электронный перечень и постановки на учет договоров с информационной системой Агентства государственных услуг;

**в двухмесячный срок** совместно с Министерством внутренних дел Республики Узбекистан, хокимиятом города Ташкента и другими заинтересованными министерствами и ведомствами внесение предложений по упрощению порядка участия иностранных граждан и лиц без гражданства в долевом строительстве многоквартирных домов;

**в двухмесячный срок** внесение в Кабинет Министров предложений об изменениях и дополнениях в законодательство, вытекающих из настоящего постановления.

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Премьер-министра Республики Узбекистан Арипова А.Н.

**Президент  
Республики Узбекистан**

город Ташкент



**Ш.Мирзиёев**

Приложение  
к постановлению Президента Республики Узбекистан  
от 27 мая 2020 года № ПП-4732

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о долевом строительстве многоквартирных домов**

**Глава 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение определяет порядок долевого строительства многоквартирных домов и использования средств физических и юридических лиц, аккумулируемых для этих целей.

2. Настоящее Положение не распространяется на отношения между субъектами предпринимательства, связанные с инвестиционной деятельностью с целью получения дохода сторонами договора.

3. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

**уполномоченный государственный орган** – Министерство строительства Республики Узбекистан, Министерство строительства Республики Каракалпакстан, главные управления строительства областей;

**дольщик** – физическое или юридическое лицо, заключившее договор на участие в долевом строительстве в целях приобретения на праве собственности одного или нескольких объектов строительства в строительном комплексе;

**долевое строительство** – строительство, реконструкция и перепрофилирование многоквартирных домов за счет средств застройщиков и дольщиков;

**договор на участие в долевом строительстве** (далее – договор) – сделка, составленная в письменной форме, регулирующая отношения между застройщиком и дольщиком по долевному строительству и поставленная на учет в соответствии с требованиями настоящего Положения;

**участники долевого строительства** – застройщик, дольщик, строительно-подрядная организация (генеральный подрядчик) и коммерческий банк;



**электронная платформа** – электронная база данных, создаваемая с применением современных информационно-коммуникационных технологий для ведения уполномоченным государственным органом сведений о долевом строительстве;

**застройщик (девелопер)** – юридическое лицо, внесенное в Электронный перечень застройщиков, привлекающих средства на долевое строительство (далее – Электронный перечень), имеющее земельный участок, выделенный под строительство многоквартирных домов, и первичные разрешительные документы на проведение строительных работ;

**строительный комплекс** – совокупность одного или нескольких объектов строительства, строящихся по одному адресу на земельном участке, выделенном для строительства в рамках одного проекта;

**стоимость строительного комплекса** – совокупность предстроительных расходов застройщика, в том числе расходы на получение земельного участка для строительства многоквартирных домов (с проведением аукционных торгов либо выплатой компенсации собственникам и на других основаниях, предусмотренных законодательством) и оформление разрешительных документов, а также расходов, предусмотренных в проектно-сметной документации для завершения этапов строительства и сдачи в эксплуатацию;

**объект строительства** – квартира, место для стоянки легковых автотранспортных средств и другие объекты в строительном комплексе, сдаваемые дольщику в соответствии с договором;

**стоимость объекта строительства** – стоимость объекта строительства, указанная в договоре;

**строительно-подрядная организация (генеральный подрядчик)** – юридическое лицо, заключившее договор генерального подряда с застройщиком, имеющее опыт работы в сфере градостроительства не менее трех лет.

Застройщик может осуществлять строительно-монтажные работы своими силами. При этом застройщик должен отвечать требованиям, установленным настоящим Положением для строительно-подрядной организации и застройщика (в случае учреждения застройщика строительно-подрядной организацией, соответствующей данным требованиям, на него не распространяются требования, предъявляемые настоящим Положением к строительно-подрядным организациям).

4. Застройщик вправе привлекать средства дольщиков для строительства объекта строительства после постановки на учет договоров, заключенных с дольщиками, в соответствии с требованиями настоящего Положения.

5. Строительно-подрядная организация (генеральный подрядчик) вправе 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).

6. Ведение Электронного перечня, в том числе включение застройщиков в Электронный перечень и постановка на учет договоров осуществляется уполномоченным государственным органом через электронную платформу.

7. Застройщиком организуется офис продаж для ознакомления физических и юридических лиц со строительным комплексом, условиями договора, порядком внесения доли и другими сведениями.

В офисе продаж создаются условия для ознакомления с эскизными чертежами и уменьшенным макетом строительного комплекса, чертежами объектов строительства, предлагаемых в соответствии с договором, а также устанавливаемым техническим оборудованием и состоянием наружной территории.

8. По взаимному соглашению застройщика и дольщика ответственность застройщика за неисполнение договорных обязательств может быть застрахована в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

## **Глава 2. Порядок включения застройщиков в Электронный перечень**

9. Застройщик подлежит включению в Электронный перечень отдельно по каждому строительному комплексу.

10. Застройщик для включения в Электронный перечень через электронную платформу представляет в уполномоченный государственный орган следующие документы в электронной форме:

копию свидетельства о проведении государственной регистрации юридического лица;



копию договора генерального подряда, заключенного с застройщиком и строительно-подрядной организацией (генеральным подрядчиком) (в случае привлечения генерального подрядчика);

копии документов о выделении земельного участка и первичные разрешительные документы на выполнение строительных работ (задание на проектирование и архитектурно-планировочное задание);

копии проектно-сметной документации и положительного заключения экспертизы (за исключением проектов, реализуемых методом «fast-track»);

копии договоров на проведение технического и авторского надзора за строительством комплекса, а также договора с соответствующей территориальной инспекцией по контролю в сфере строительства на осуществление государственного контроля в процессе выполнения строительно-монтажных работ;

справку об отсутствии у застройщика просроченной задолженности по налогам и другим обязательным платежам;

документ, подтверждающий наличие у застройщика собственных финансовых ресурсов в размере не менее 20 процентов от стоимости строительного комплекса, или гарантийное письмо банка о выделении кредита на данную сумму или ее недостающую часть. При этом учитывается сумма произведенных расходов, связанных со строительством строительного комплекса;

справку об открытии отдельного расчетного счета в коммерческом банке для аккумулялирования средств дольщиков;

документ, подтверждающий уплату сбора за включение застройщика в Электронный перечень.

При этом после интеграции электронной платформы с информационной системой Агентства государственных услуг при Министерстве юстиции Республики Узбекистан не требуется представление застройщиками документов, указанных в настоящем пункте.

11. Уполномоченный государственный орган вправе изучить достоверность информации и документов, представляемых застройщиком, в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

12. Уполномоченный государственный орган в течение трех рабочих дней рассматривает документы, представленные застройщиком, и включает его в Электронный перечень.

13. В случаях неполного представления информации и документов, указанных в пункте 10 настоящего Положения, или несоответствия их действительности уполномоченный государственный орган отказывает в включении застройщика в Электронный перечень.

В случае отказа в включении застройщика в Электронный перечень в течение двух рабочих дней ему отправляется ответное письмо с указанием причин отказа. После устранения причин отказа в включении в Электронный перечень застройщик вправе обратиться повторно. При этом дополнительный сбор не взимается.

14. За включение застройщика в Электронный перечень с застройщика взимается сбор в двукратном размере базовой расчетной величины в Фонд поддержки деятельности Министерства строительства Республики Узбекистан.

15. Электронный перечень ведется на электронной платформе.

В Электронном перечне отражается общедоступная информация о наименовании, адресе, ИНН и учредителях застройщика, а также другие сведения.

16. Застройщики, не включенные в Электронный перечень, не вправе привлекать средства дольщиков на долевое строительство.

### **Глава 3. Порядок постановки на учет договоров, внесения в них изменений и дополнений, а также расторжения договоров**

17. Застройщик вправе заключать договора с дольщиками после его включения в Электронный перечень.

18. В договоре указываются:

сведения о строительном комплексе и объекте строительства (адрес, местонахождение, номер квартиры и другие);

площадь и стоимость объекта строительства;

дата и состояние сдачи дольщику объекта строительства;

размер суммы, вносимой дольщиком;

порядок взаиморасчетов;



график строительно-монтажных работ;  
права, обязательства и ответственность сторон;  
порядок уступки прав требований по договору;  
гарантийный срок эксплуатации объекта строительства;  
порядок разрешения споров и другие условия, согласованные сторонами в соответствии с законодательством.

19. Для постановки договора на учет застройщик представляет в уполномоченный государственный орган следующие документы:

подписанный договор;  
копию паспорта дольщика, если дольщиком является юридическое лицо – копию свидетельства о проведении государственной регистрации;  
документ, подтверждающий уплату установленного сбора.

20. Для постановки договора на учет документы представляются в уполномоченный государственный орган через электронную платформу.

21. Уполномоченный государственный орган в течение трех рабочих дней рассматривает и ставит договор на учет.

Уведомление о постановке на учет договора отправляется путем СМС-сообщения на номер телефона уполномоченного сотрудника застройщика и дольщика. Каждой странице договора присваивается индивидуальный порядковый номер и QR-код, договор передается застройщику и дольщику.

22. Если представленный договор не соответствует требованиям, указанным в пункте 18 настоящего Положения и (или) не приложены документы, указанные в пункте 19 настоящего Положения, уполномоченный государственный орган отказывает в постановке договора на учет. После устранения причин отказа в постановке договора на учет застройщик вправе обратиться повторно. При этом дополнительный сбор не взимается.

23. За постановку договора на учет с застройщика взимается сбор в размере 50 процентов базовой расчетной величины в Фонд поддержки деятельности Министерства строительства Республики Узбекистан.

24. Изменения и дополнения, внесенные в договор, подлежат постановке на учет в установленном порядке. При этом дополнительный сбор не взимается.

25. В случае расторжения договора застройщик обязан в течение трех рабочих дней уведомить об этом уполномоченный государственный орган через электронную платформу.

26. При одностороннем расторжении договора, поставленного на учет в установленном порядке, по причине несвоевременного исполнения дольщиком своих обязательств сбор за постановку на учет нового договора по данному объекту строительства не взимается.

27. В случае признания строительного комплекса проблемным объектом в установленном порядке постановка на учет новых договоров по данному строительному комплексу, а также изменений и дополнений к ранее заключенным договорам приостанавливается.

28. Внесение в договор изменений, связанных с заменой дольщика, осуществляется в порядке, установленном законодательством.

При подписании соглашения, предусматривающего отказ дольщика от права истребования своей доли в пользу другого лица, обязательно представление нотариально заверенного согласия супруга дольщика.

Договоры, а также изменения и дополнения, внесенные в договора, не поставленные на учет в порядке, установленном настоящим Положением, считаются недействительными.

#### **Глава 4. Ведение уполномоченным государственным органом данных об объектах строительства**

29. Уполномоченный государственный орган осуществляет ведение на электронной платформе следующих общедоступных данных об объектах строительства:

сведения о строительном комплексе, в котором расположен объект строительства (количество многоквартирных домов и квартир, объекты инженерной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры, а также вспомогательные объекты по проекту);



сведения о договоре, заключенном по каждому объекту строительства (порядковый номер, дата заключения договора, внесенных в него изменений и дополнений, а также расторжения);

сведения о застройщике и строительно-подрядной организации (генеральном подрядчике);

сведения о проблемных строительных объектах и недобросовестных застройщиках.

30. Уполномоченный государственный орган обеспечивает регулярное обновление и открытый доступ к информации.

## **Глава 5. Порядок использования средств дольщиков**

31. В целях аккумулирования средств дольщиков застройщик открывает в обслуживающем коммерческом банке отдельный расчетный счет по каждому строительному комплексу.

32. Средства на отдельном расчетном счете застройщика могут использоваться исключительно в целях выполнения обязательств по договорам между застройщиком и дольщиками.

33. Иностранная валюта, полученная с иностранных счетов физических лиц-нерезидентов, может быть переведена на отдельный расчетный счет застройщика в национальной валюте с продажей на внутреннем валютном рынке или использована для осуществления платежей по заключенным импортным контрактам.

34. Руководитель и главный бухгалтер застройщика несут персональную ответственность за целевое использование средств дольщиков.

35. Запрещается направлять средства дольщиков, аккумулируемые на отдельном расчетном счете застройщика, на следующие цели:

покрытие других займов, за исключением средств, привлеченных для проведения первоначальных строительных работ на строительном комплексе;

выделение займа (финансовой помощи);

формирование уставного фонда хозяйствующих субъектов, приобретение акций, долей и облигаций;

приобретение товаров (работ и услуг), не связанных со строительным комплексом;

выплату дивидендов учредителям (акционерам) до полного ввода в эксплуатацию строительного комплекса.

36. После полного ввода объекта строительства в эксплуатацию средства дольщиков перечисляются на основной расчетный счет застройщика и самостоятельно используются застройщиком.

## **Глава 6. Контроль за строительством объектов строительства**

37. Контроль за строительством объектов строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством.

38. Дольщик вправе:

знакомиться с текущим состоянием строительных работ на объекте строительства;

требовать от застройщика представления в письменной форме информации по исполнению условий договора;

проводить технический контроль строительства объектов строительства, а также контролировать целевое использование средств путем привлечения юридических лиц или специалистов в порядке, установленном законодательством.

39. Уполномоченный государственный орган по контролю в сфере строительства осуществляет мониторинг соблюдения этапов выполнения строительно-монтажных работ в соответствии с графиком, утвержденным договором.

40. Застройщики через свои официальные веб-сайты или страницы в социальных сетях регулярно информируют о расходовании средств дольщиков и выполнении работ на объектах строительства, а также обеспечивает возможность наблюдения за объектами строительства в режиме онлайн.

41. Строительный комплекс может быть отнесен уполномоченным государственным органом к категории проблемных объектов в случаях:

грубого нарушения строительных и градостроительных норм и правил;

необоснованной задержки ввода в эксплуатацию объектов строительства на срок более шести месяцев;

нарушения застройщиком обязательства по сдаче дольщикам объектов строительства или объявления его банкротом.

42. Материалы о проблемном объекте направляются уполномоченным государственным органом в соответствующие правоохранительные органы в установленном порядке.



## **Глава 7. Порядок ввода в эксплуатацию объектов строительства**

43. Объект строительства вводится в эксплуатацию после завершения предусмотренных в договоре строительного-монтажных и благоустроительных работ в порядке, установленном законодательством.

44. Объект строительства сдается дольщику на основании акта приема-передачи.

45. Государственная регистрация права собственности дольщика на объект строительства производится на основе договора, акта приема-передачи, подписанного между застройщиком и дольщиком, а также акта о приемке объекта строительства в эксплуатацию.

46. Государственная регистрация права собственности дольщика проводится территориальными органами Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру.

## **Глава 8. Заключительные положения**

47. Споры, вытекающие из договоров, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

48. Лица, виновные в нарушении требований настоящего Положения, несут ответственность в порядке, установленном законодательством.

