

Руководство по строительству в Узбекистане



BLACK SWAN
CONSULTING



Декабрь 2023



Предисловие



BLACK SWAN
CONSULTING

В последние годы Узбекистан переживает бурный рост в области строительства и градостроения. Стимулирование частного сектора и принятие государством стратегий развития отрасли, таких как «Стратегия модернизации, ускоренного и инновационного развития строительной отрасли Республики Узбекистан на 2021-2025 годы», свидетельствуют о приоритете сектора в экономике страны. Утверждение Кабинетом Министров административных строительных регламентов стало ключевым шагом к упорядочиванию и улучшению процессов в строительной сфере, в том числе через прогрессивное внедрение цифровых технологий.

Созданное нашей командой юристов Руководство станет незаменимым инструментом для инвесторов и застройщиков, стремящихся реализовать строительные проекты в Узбекистане. Оно детально освещает все этапы строительного процесса, начиная с планирования и подготовительных работ, до получения всех необходимых разрешений и ввода объекта в эксплуатацию. Наше руководство охватывает такие ключевые аспекты, как получение архитектурно-планировочного задания, разработка проектно-сметной документации, регистрация объектов для начала строительномонтажных работ и, наконец, выдача разрешения на использование законченных объектов.

Целью Руководства является предоставление актуальной, проверенной информации, которая поможет сократить бюрократические барьеры и ускорить внедрение проектов, придерживаясь при этом высоких стандартов качества и безопасности. Мы стремимся к тому, чтобы наши клиенты чувствовали уверенность на каждом шагу строительного процесса, будь то регистрация объекта, его строительство или сдача в эксплуатацию, и могли полагаться на поддержку наших квалифицированных юристов при возникновении любых вопросов.

Сохраните наши контакты:



blackswan.law



info@blackswan.uz



+99890 925 94 56



Архитектурно-планировочное задание

Первым шагом при проектировании строительства объекта градостроительной деятельности является получение архитектурно-планировочного задания (далее по тексту – АПЗ).

АПЗ является предпроектным документом, которое не удостоверяет права собственности на земельный участок или здание и сооружение и не является основанием для начала строительно-монтажных работ.

Для его получения, проектная организация заполняет и подает специальную **анкету** в уполномоченный государственный орган по заказу юридических или физических лиц (на основании договора). Данная анкета подается двумя способами:

- в электронной форме (через систему Единого портала интерактивных государственных услуг Республики Узбекистан);
- в явочном порядке (через Департаменты государственных услуг при Министерстве юстиции Республики Узбекистан).

К анкете также прилагается один из нижеперечисленных документов:

- разрешение районного (городского) отдела строительства соответственно на реконструкцию здания и сооружения и строительство на его территории дополнительных зданий и сооружений;
- протокол о результатах электронного аукциона, проведенного на единой электронной торговой площадке «E-auction»;
- решение Кабинета Министров о реализации крупного инвестиционного проекта.

Уполномоченным органом является – Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Каракалпакстан / Главное управление строительства области и жилищно-коммунального хозяйства / Главное управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства города Ташкента (в зависимости от месторасположения объекта).

Для разработки АПЗ по объектам, относящимся к **государственной тайне** Республики Узбекистан, следует обращаться непосредственно в уполномоченный орган.

При согласовании **индивидуального жилищного строительства** и проектной документации разработка и представление АПЗ не требуется. Однако, **за исключением** индивидуальных жилых домов выше двух этажей, высотой более 12 метров от поверхности земли и (или) общей площадью более 500 квадратных метров.

Согласование проектной документации без разработки АПЗ **запрещается**.

Государственная пошлина за оказание государственной услуги составляет **1 БРВ** (340 000 сум).

Сроки и стоимость разработки АПЗ на проектирование объектов

№	Разработка АПЗ в зависимости от типа строящихся объектов	Срок	Стоимость
1	Под новое строительство объектов (зданий и сооружений) (на вновь выделенных или выигранных путем аукциона земельных участках)	10 рабочих дней	4 БРВ
2	Перестройка, реконструкция с изменением специализации зданий и сооружений и строительство на их территории дополнительных зданий и сооружений	8 рабочих дней	3,5 БРВ
3	Для индивидуальных жилых домов высотой более двух этажей, высотой более 12 метров от поверхности земли и (или) общей площадью более 500 квадратных метров	5 рабочих дней	1 БРВ



VERBODEN TOEGANG
Aan het gebruik van deze tekening wordt
verboten. Het is niet toegestaan deze tekening
of de inhoud daarvan te kopiëren, te verspreiden,
openbaar te maken of anderszins openbaar te maken.
De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid
voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit
het gebruik van deze tekening.

VITZE

Проектно-сметная документация

После получения АПЗ необходимо также согласовать архитектурную часть **проектно-сметной документации**. Проектно-сметная документация разрабатывается **проектной организацией**, имеющей соответствующую лицензию. В ней должна быть указана общая площадь здания / сооружения.

Юридические и физические лица, либо проектные организации, заполняют специальную **анкету** для согласования проектно-сметной документации и также подают эту анкету **в явочном порядке** (через Департаменты государственных услуг при Министерстве юстиции Республики Узбекистан), либо **в электронной форме** (через систему Единого портала интерактивных государственных услуг Республики Узбекистан).

К анкете прилагается **эскизный проект** проектно-сметной документации в электронной форме в формате **PDF** или **JPEG**.

Проектно-сметная документация рассматривается и согласовывается **уполномоченным органом** – Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Каракалпакстан / Главными управлениями строительства и жилищно-коммунального хозяйства областей / Главными управлениями строительства и жилищно-коммунального хозяйства города Ташкента.

Кроме того, **районные (городские) отделы санитарно-эпидемиологической службы** и **районные (городские) отделы по чрезвычайным ситуациям** являются **выдателями заключения**. Они рассматривают архитектурную часть проектно-сметной документации и при отсутствии возражений направляют в уполномоченный орган заключения на согласование.

К тому же, проектная документация объекта строительства и реконструкции нежилых зданий и сооружений высотой более 2 этажей, индивидуальных жилых домов высотой более 12 метров от поверхности земли и/или общей площадью более 500 квадратных метров, и нежилых зданий и сооружений общей площадью более 300 кубических метров проходит **обязательную экспертизу** и **объект регистрируется в территориальных инспекциях Инспекции по надзору в сфере строительства при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства.**

Строительство и реконструкция зданий и сооружений без согласования проектно-сметной документации **запрещается.**

Государственная пошлина за оказание государственных услуг взимается в размере **0,5 БРВ.**





Регистрация объекта для начала СМР

Следующим этапом является **регистрация объекта для начала строительно-монтажных работ**.

Заявители, юридические и физические лица, заполняют и подают **специальную анкету в явочном порядке** (через Департаменты государственных услуг при Министерстве юстиции Республики Узбекистан), либо **в электронной форме** (через систему Единого портала интерактивных государственных услуг Республики Узбекистан).

К анкете (за исключением индивидуального жилья) прилагаются:

- документ, подтверждающий наличие у подрядной организации строительной лаборатории для осуществления контроля качества строительно-монтажных работ или привлечение лаборатории на договорной основе;
- копии приказа или договора о назначении технического надзора заказчика, авторского надзора проектной организации и внутреннего контроля подрядной организации;
- сертификаты специалистов технического надзора заказчика, авторского надзора проектной организации и внутреннего контроля подрядной организации;
- утвержденные проекты организации строительства и выполнения работ.

В анкете **обязательно указываются** сведения об участниках строительства, заключение о согласовании проектной документации и данные положительного сводного экспертного заключения (дата и номер).

Непосредственную регистрацию строительно-монтажных работ осуществляют **Инспекции территориального надзора в сфере строительства**.

Осуществление строительных работ без регистрации объекта строительства **запрещается**.

Сбор за оказание государственных услуг по регистрации **не взимается**.



Выдача разрешения на использование объекта

Заключительным этапом является получение **разрешения на использование объекта**, на котором завершены строительно-монтажные работы. Данное разрешение является основанием для государственной регистрации **прав на недвижимое имущество**.

Порядок выдачи разрешения на использование объекта, на котором завершены строительно-монтажные работы определяет **ряд государственных органов**, ответственных за:

Территориальные контрольные инспекции в сфере строительства – выдают разрешение на использование индивидуальных жилых и нежилых зданий и сооружений высотой более 2 этажей, высотой более 12 метров над поверхностью земли и/или общей площадью более 500 квадратных метров, и нежилых зданий и сооружений более 300 кубических метров (далее – объекты II, III, IV категорий), на которых завершены строительно-монтажные работы

Районные (городские) отделы строительства – выдают разрешение на использование индивидуальных жилых и нежилых зданий и сооружений высотой не более 2 этажей, высотой не более 12 метров над поверхностью земли и/или общей площадью не более 500 квадратных метров, и нежилых зданий и сооружений не более 300 кубических метров (далее – объекты I категории), на которых завершены строительно-монтажные работы

Районный (городской) отдел санитарно-эпидемиологической службы и районный (городской) отдел по чрезвычайным ситуациям – выдают заключение об использовании объектов II, III, IV категорий

Представители общественных объединений лиц с ограниченными возможностями, осуществляющие приемку в эксплуатацию объектов строительства и реконструируемых объектов социально-бытового и культурного назначения – участвуют в выдаче разрешения на использование объекта

Управления Палаты государственных кадастров по Республике Каракалпакстан, областям и городу Ташкенту – на основании разрешения осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

Территориальные инспекции по надзору за использованием многоквартирного жилищного фонда – выдают соответствующие заключения о соответствии работ по строительству (реконструкции) многоквартирных домов проектной документации

До получения разрешения необходимо в установленном порядке оформить **кадастровый паспорт** на здание и сооружение, принимаемое в эксплуатацию.

Для получения разрешения юридические и физические лица заполняют и подают специальную **анкету** в явочном порядке или в электронной форме.

К анкете (за исключением индивидуального жилья) прилагаются:
акт приемки-передачи объекта завершеного строительством, подписанный между подрядной организацией и заказчиком;
декларация о соответствии, выданная подрядной организацией;
заключение о соответствии выполненных работ утвержденной градостроительной документации, выданное лицами, осуществляющими авторский и технический надзор;

По объектам I категории прилагать вышеперечисленные документы не требуется.

Может быть выдано **разрешение на поэтапное использование** объектов, а также индивидуальных жилых домов. После выдачи разрешения на эксплуатацию объекта на начальном этапе, его части, строительство и реконструкция которых не завершены, должны обеспечивать сейсмостойкость и огнестойкость объекта.

Разрешение на эксплуатацию объекта может быть выдано в соответствии с проектной документацией строящегося объекта после выполнения всех намеченных работ, в частности, полного возведения всех зданий и сооружений, завершения отделочных работ и подключения к внешним инженерным сетям.

Использование зданий и сооружений, на которых завершены строительно-монтажные работы, без разрешения **запрещается**.

Государственная пошлина за оказание государственных услуг взимается в размере **0,3 БРВ**.

В случае обращения для оказания государственной услуги через ЕПИГУ, сбор взимается в размере 0,27 БРВ.

Подтверждение оплаты сбора за оказание государственной услуги осуществляется в электронной форме.



Ответственность за нарушение

Кодекс Республики Узбекистан об Административной
Ответственности, статья 99, часть 1

Нарушение требований при выполнении проектных, строительномонтажных работ, а также уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний инспекций по контролю в сфере строительства и по контролю за качеством дорожно-строительных работ (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) влечет **наложение штрафа на граждан от 5 до 10 БРВ**, а на должностных лиц **от 10 до 20 БРВ**.

Кодекс Республики Узбекистан об Административной
Ответственности, статья 99, часть 7

Строительство объектов без положительного заключения государственной экспертизы на **проектно-сметную документацию**, в том числе на рабочую документацию, а также без разрешения инспекций по контролю в сфере строительства и по контролю за качеством дорожно-строительных работ влечет **наложение штрафа на граждан от 25 до 30 БРВ**, а на должностных лиц **от 50 до 70 БРВ**.

Закон Республики Узбекистан
«О лицензировании, разрешительных и
уведомительных процедурах»

Штраф, налагаемый на **юридические лица**, за отсутствие:

- Архитектурно-планировочного задания – в размере **200 БРВ**;
- Согласования проектной документации в части ее соответствия архитектурно-планировочному заданию – в размере **150 БРВ**;
- Акта ввода в эксплуатацию зданий и сооружений, строительство (реконструкция) которых завершено – в размере **100 БРВ**.

Black Swan Consulting

Black Swan Consulting – юридическая фирма, предоставляющая высококачественные юридические услуги и предлагающая решения с учетом всех обстоятельств и рисков. За более чем 4 года существования, мы зарекомендовали себя в работе со множеством местных и международных компаний. Нас выбирают за нашу гибкость, оперативность и качество наших услуг, которые априори включают анализ рисков, что не характерно для других юридических фирм или требует дополнительных затрат. Мы предоставляем различные услуги от регистрации бизнеса, до сопровождения крупных сделок.

Black Swan Consulting является многопрофильной юридической фирмой, предоставляя высококвалифицированные услуги в таких секторах, как коммерция и розничная торговля, финансы и финтех, образование, иммиграция, инвестиции и венчурные фонды, промышленность, здравоохранение, туризм, недвижимость и другие.

Некоторые наши клиенты:



Мы в:





