

ILMIY-AMALIY JURNAL

Impact Factor: 5.394

ISSN 2181-0958

DOI 10.26739/2181-0958

# YURISPRUDENSIYA

ЮРИСПРУДЕНЦИЯ | JURISPRUDENCE



7 JILD, 3

2026

# YURISPRUDENSIYA

7 ЖИЛД, 3 СОН

ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

ТОМ 7, НОМЕР 3

JURISPRUDENCE

VOLUME 7, ISSUE 3



**Bosh muharrir:**  
**Главный редактор:**  
**Chief Editor:**

**SALAEV NODIRBEK**  
O'zbekiston Respublikasi Odil sudlov akademiyasi  
professor, Yuridik fanlar doktori.

**Bosh muharrir o'rinbosari:**  
**Заместитель главного редактора:**  
**Deputy Chief Editor:**

**RUSTAMBEKOV ISLAMBEK**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
Yuridik fanlar doktori, professor.

## TAHRIRIY HAY'AT A'ZOLARI | РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ |

**Mas'ul kotib | Ответственный секретарь | Responsible secretary:**

**DAVRONOV ATOBEK**  
Toshkent davlat yuridik universiteti jinoyat-protsessual huquqi kafedrası o'qituvchisi,  
PhD yuridik fanlari bo'yicha falsafa doktori.

**KARIMOV FARHOD**  
Siyosiy fanlar doktori, dotsent,  
A. Avloniy nomidagi  
Malaka oshirish instituti prorektori;

**BAZAROVA DILDORA**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
  
yuridik fanlar doktori, professor;

**IMOMOV NURILLO**  
Toshkent davlat yuridik universiteti fuqarolik huquqi  
kafedrası mudiri, yuridik fanlar doktori, professor;

**KHAIRIEV NODIRJON**  
O'zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universiteti  
professori, yuridik fanlar doktori, dotsent;

**NEMATOV JURABEK**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
ma'muriy va moliyaviy huquq kafedrası  
dotsenti, yuridik fanlar doktori, dotsent;

**ISMAILOV SHUKHRATJON**  
Toshkent davlat yuridik universiteti mehnat  
huquqi kafedrası mudiri, yuridik fanlar doktori;

**KHABIBULLAEV DAVLATJON**  
Toshkent davlat yuridik universiteti fuqarolik  
protsessual va xo'jalik protsessual huquqi kafedrası  
mudiri, yuridik fanlar nomzodi, professor;

**OCHILOV KHASAN**  
Yuridik fanlari bo'yicha falsafa  
doktori (PhD), dotsent;

**IBROKHIMOV JAMSHID**  
Yuridik fanlar bo'yicha falsafa doktori (PhD);

**GAFUROVA NOZIMAKHON**  
Toshkent davlat yuridik universiteti xalqaro  
huquq va inson huquqlari kafedrası mudiri,  
yuridik fanlar bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent;

**NARZIEV OTABEK**  
Toshkent davlat yuridik universiteti xususiy  
xalqaro huquq kafedrası i.o. professori,  
yuridik fanlar doktori;

**MUSAEV BEKZOD**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
konstitutsiyaviy huquq kafedrası mudiri, yuridik fanlar  
bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent;

**MURATAEV SERIKBEK**  
Jahon iqtisodiyoti va diplomatiya universiteti dotsenti,  
yuridik fanlar nomzodi;

**KAMALOVA DILDORA**  
Yuridik fanlar doktori, professor;

**YUSUPOV SARDORBEK**  
Toshkent davlat yuridik universiteti ma'muriy va  
moliyaviy huquq kafedrası mudiri, yuridik fanlar bo'yicha  
falsafa doktori (PhD), yuridik fanlar doktori, dotsent;

**KHUJAEVA SHOKHJAKHON**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
intellektual mulk huquqi kafedrası mudiri,  
yuridik fanlar bo'yicha falsafa doktori (PhD);

**CHORIEVA DILBAR**  
dotsent, yuridik fanlar bo'yicha falsafa doktori (PhD).

Page Maker | Верстка | Sahifalovchi: Xurshid Mirzaxmedov

**Editorial staff of the journals of [www.tadqiqot.uz](http://www.tadqiqot.uz)**  
Tadqiqot LLC The city of Tashkent,  
Amir Temur Street pr.1, House 2.  
Web: <http://www.tadqiqot.uz/>; Email: [info@tadqiqot.uz](mailto:info@tadqiqot.uz)  
Phone: (+998-94) 404-0000

**Контакт редакций журналов. [www.tadqiqot.uz](http://www.tadqiqot.uz)**  
ООО Тадqiqot город Ташкент,  
улица Амира Темура пр.1, дом-2.  
Web: <http://www.tadqiqot.uz/>; Email: [info@tadqiqot.uz](mailto:info@tadqiqot.uz)  
Тел: (+998-94) 404-0000

# МУНДАРИЖА | СОДЕРЖАНИЕ | CONTENT

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. JAMOAT XAVFSIZLIGINI TA'MINLASH TIZIMINING RIVOJLANISHI BOSQICHLARI.....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| Ummatov Muhammadrasul Tursunovich                                                                                                   |           |
| <b>2. ПОДГОТОВКА МЕДИАТОРОВ ПО ТРУДОВЫМ СПОРАМ: МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ.....</b>                         | <b>15</b> |
| Мавлонова Нигина Баходировна                                                                                                        |           |
| <b>3. SUDYALAR DAXLSIZLIGI: HUQUQIY TABIATI VA UNI TA'MINLASHNING KONSTITUTSIYAVIY KAFOLATLARI.....</b>                             | <b>30</b> |
| Zaripov Jo'rabek Sodikovich                                                                                                         |           |
| <b>4. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ МЕДИАЦИИ В РАЗРЕШЕНИИ ТРУДОВЫХ СПОРОВ: АНАЛИЗ ЗАТРАТ И ВЫГОД.....</b>                             | <b>40</b> |
| Мавлонова Нигина Баходировна                                                                                                        |           |
| <b>5. ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА БУДУЩЕЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН.....</b>                     | <b>53</b> |
| Курбонова Комилабону Рамзбек кизи                                                                                                   |           |
| <b>6. OILA HUQUQIDA NIKONLANUVCHI SHAXSLARNING MAJBURIY TIBBIY KO'RIKDAN O'TISHINING HUQUQIY ASOSLARI.....</b>                      | <b>67</b> |
| Zaripov Jo'rabek Sodikovich                                                                                                         |           |
| <b>7. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ МЕДИАЦИИ В ТРУДОВЫХ СПОРАХ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН: НАУЧНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ.....</b> | <b>77</b> |
| Мавлонова Нигина Баходировна                                                                                                        |           |

**ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА  
БУДУЩЕЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН**<https://doi.org/10.5281/zenodo.21651809>**Курбонова Комилабону Рамзбек кизи**

Магистр право

**Аннотация:** В статье исследуются особенности возникновения права собственности на будущее жилое помещение в законодательстве Республики Узбекистан. Проанализированы нормы гражданского законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, определяющие порядок возникновения права собственности на вновь построенное жилое помещение. Установлено, что действующая модель государственной регистрации предполагает первоначальное возникновение права собственности у застройщика как собственника земельного участка, вследствие чего между исполнением приобретателем договорных обязательств и возникновением у него права собственности возникает временной разрыв. Обосновано, что в указанный период приобретатель располагает исключительно обязательственно-правовыми средствами защиты, что существенно повышает риск нарушения его прав. Сделан вывод о необходимости совершенствования законодательства путем создания механизмов, обеспечивающих более эффективную защиту прав приобретателей будущих жилых помещений.

**Ключевые слова:** будущее жилое помещение, право собственности, государственная регистрация, приобретатель, застройщик, объект незавершенного строительства, вещные права, обязательственные права.

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA KELAJAKDA TUGALLANADIGAN  
TURAR JOYGA MULK HUQUQINING VUJUDGA KELISH  
XUSUSIYATLARI****Qurbonova Komilabonu Ramzbek qizi**

Magistr

**Annotatsiya:** Maqolada O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida kelajakda tugallanadigan turar joyga mulk huquqining vujudga kelish xususiyatlari tadqiq etiladi. Yangi qurilgan turar joyga mulk huquqining yuzaga kelish tartibini belgilovchi fuqarolik qonunchiligi hamda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi qonunchilik normalari tahlil qilingan. Tadqiqot natijasida amaldagi davlat ro'yxatidan o'tkazish modeli mulk huquqining dastlab yer uchastkasi egasi bo'lgan quruvchida vujudga kelishini nazarda tutishi, natijada xaridor tomonidan shartnoma majburiyatlari bajarilgan payt bilan mulk huquqi yuzaga kelishi o'rtasida vaqt oraliq'i mavjudligi aniqlangan. Mazkur davrda xaridor faqat majburiyat huquqiga asoslangan himoya vositalariga ega bo'lishi uning huquqlari buzilishi xavfini sezilarli darajada oshirishi asoslab berilgan. Kelajakda tugallanadigan turar joy xaridorlari huquqlarini samaraliroq himoya qiluvchi huquqiy mexanizmlarni joriy etish zarurligi haqida xulosa chiqarilgan.

**Kalit so'zlar:** kelajakda tugallanadigan turar joy, mulk huquqi, davlat ro'yxatidan o'tkazish, xaridor, quruvchi, tugallanmagan qurilish obyekti, ashyoviy huquqlar, majburiyat huquqlari.

## PECULIARITIES OF THE EMERGENCE OF OWNERSHIP RIGHTS TO FUTURE RESIDENTIAL PREMISES IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

**Qurbonova Komilabonu Ramzbek qizi**

**Master of law**

**Abstract:** The article examines the peculiarities of the emergence of ownership rights to future residential premises under the legislation of the Republic of Uzbekistan. It analyzes the provisions of civil legislation and legislation governing the state registration of immovable property that determines the procedure for acquiring ownership of newly constructed residential premises. The study establishes that the current registration model provides for the initial acquisition of ownership by the developer as the owner of the land plot, resulting in a time gap between the purchaser's performance of contractual obligations and the acquisition of ownership. During this period, the purchaser is protected only by contractual remedies, which significantly increases the risk of infringement of their rights. The article concludes that the legislation should be improved by introducing legal mechanisms ensuring more effective protection of purchasers of future residential premises.

**Keywords:** future residential premises, ownership right, state registration, purchaser, developer, unfinished construction object, real rights, contractual rights.

### ВВЕДЕНИЕ

Современный рынок жилой недвижимости характеризуется тем, что объектом гражданского оборота всё чаще становится не только готовое жилое помещение, но и жилое помещение, которое будет создано в будущем. Такая модель приобретения недвижимости позволяет застройщикам привлекать финансирование на стадии строительства, а гражданам приобрести жильё до ввода дома в эксплуатацию. Вместе с тем участие в подобных отношениях связано со спецификой правового положения приобретателя, поскольку до завершения строительства и государственной регистрации права собственности объект недвижимости юридически ещё не существует как самостоятельная вещь.

В Узбекистане развитие соответствующих отношений стало возможным после реформ строительной отрасли начала 2000-х годов. Согласно пункту 2 статьи 1 Постановления Кабинета Министров №395 «О мерах по совершенствованию механизма экономических отношений в капитальном строительстве», все государственные строительные организации в период с 2003 по 2004 год подлежали приватизации и преобразованию в частные предприятия<sup>1</sup>. В результате приватизации государственных строительных организаций строительство многоквартирных домов постепенно перешло к частным застройщикам, а последующее совершенствование законодательства создало

<sup>1</sup> Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 12 сентября 2003 года № 395 «О мерах по совершенствованию механизма хозяйственных отношений в капитальном строительстве» // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/246109>

условия для широкого распространения сделок, связанных с приобретением будущих жилых помещений.

В законодательстве Республики Узбекистан отношения между застройщиком и приобретателем будущего жилого помещения могут оформляться различными договорными конструкциями. Наиболее распространёнными в последние годы являются договор долевого участия в строительстве, однако наряду с ним на практике используется инвестиционный договор, а также договор купли-продажи будущей недвижимости. Несмотря на различия в юридической конструкции указанных договоров, обе модели объединяет то, что на момент возникновения обязательства жилое помещение ещё не существует как готовый объект недвижимости и является собственностью застройщика. Именно эта особенность порождает один из наиболее сложных вопросов гражданского права: какие права приобретает приобретатель будущего жилого помещения до завершения строительства и государственной регистрации права собственности. На практике договоры, предметом которых является будущее жилое помещение, предполагают возникновение обязательственных отношений между сторонами задолго до завершения строительства и государственной регистрации права собственности. В этот период приобретатель уже исполняет полностью или частично свои договорные обязательства, тогда как право собственности на создаваемый объект ещё не возникает. Такая конструкция неизбежно ставит вопрос о пределах защиты прав приобретателя до момента государственной регистрации жилого помещения.

**Актуальность исследования** обусловлена отсутствием в законодательстве Республики Узбекистан эффективного механизма возникновения и защиты права собственности приобретателя будущего жилого помещения в период между исполнением им договорных обязательств и государственной регистрацией права собственности. Несмотря на полную оплату стоимости будущего жилого помещения, приобретатель до государственной регистрации обладает исключительно обязательственно-правовыми средствами защиты, тогда как застройщик сохраняет возможность распоряжения объектом недвижимости. О масштабе проблемы свидетельствуют официальные данные: только за последний год ущерб гражданам от нарушений в этой сфере составил 668 млрд сумов при пострадавших около 3000 человек<sup>1</sup>. Такая правовая конструкция создает риск нарушения прав приобретателей и свидетельствует о необходимости анализа действующего порядка возникновения права собственности на будущее жилое помещение и оценки его соответствия природе рассматриваемых правоотношений.

**Целью исследования** является анализ действующего законодательства Республики Узбекистан, регулирующего возникновение права собственности на будущее жилое помещение, выявление особенностей существующей модели

---

<sup>1</sup> «Дольщик в любом случае не проиграет». Президенту представили законопроект о долевом строительстве жилья // Газета.uz. 10 июня 2026 г. URL: <https://www.gazeta.uz/ru/2026/06/10/shared-construction/>

государственной регистрации права собственности, а также определение ее влияния на объем правовой защиты приобретателя.

### МЕТОДЫ И МАТЕРИАЛЫ

В исследовании использованы формально-юридический и системный методы научного познания. Формально-юридический метод применялся при анализе гражданского законодательства Республики Узбекистан, регулирующего отношения между застройщиком и приобретателем будущего жилого помещения, а также законодательства о государственной регистрации недвижимости. Системный метод позволил исследовать взаимосвязь гражданско-правовых и регистрационных механизмов возникновения права собственности на жилое помещение.

Материалами исследования послужили нормативно-правовые акты Республики Узбекистан, регулирующие отношения по приобретению будущих жилых помещений, включая Гражданский кодекс Республики Узбекистан, Комментарий к Гражданскому Кодексу, Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации недвижимого имущества» и Градостроительный кодекс.

### РЕЗУЛЬТАТЫ

В результате исследования правового режима приобретения будущего жилого помещения в Республике Узбекистан установлено следующее.

1. Установлено, что независимо от используемой договорной конструкции (инвестиционный договор, предварительный договор купли-продажи, договор долевого участия в строительстве и др.) до завершения строительства жилое помещение не существует как самостоятельный объект недвижимости, вследствие чего у приобретателя возникает не вещное, а обязательственное право требовать создания и последующей передачи будущего жилого помещения. Согласно статье 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, возникновение и переход права собственности на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации, а согласно статье 183 того же Кодекса, первоначальное право собственности на вновь созданный объект недвижимости возникает у лица, осуществившего его создание на принадлежащем ему земельном участке.

2. Анализ статей 11 и 35 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации недвижимого имущества» показал, что зарегистрировать право собственности на завершённое строительством здание может исключительно собственник земельного участка — на основании акта о вводе объекта в эксплуатацию, и лишь после регистрации права на земельный участок и на здание в целом допускается регистрация права собственности на отдельное жилое помещение. При этом приобретатель, не являющийся собственником земельного участка, вправе зарегистрировать своё право только в порядке перехода права от застройщика.

3. Выявлено, что указанное регулирование порождает перекос между договорной и регистрационной моделью возникновения права собственности: по логике договора, направленного на приобретение будущего жилого помещения,

право собственности должно было бы возникать непосредственно у приобретателя как стороны, финансирующей строительство. Однако на практике право собственности первоначально возникает у застройщика как собственника земельного участка, и лишь затем – с временным разрывом, переходит к приобретателю в порядке, предусмотренном статьёй 11 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества». В течение данного периода приобретатель, несмотря на полное финансирование строительства, лишён вещно-правовых способов защиты и располагает исключительно обязательственно-правовыми средствами, тогда как застройщик сохраняет возможность распоряжаться объектом недвижимости, что создаёт риск нарушения прав приобретателей.

### ОБСУЖДЕНИЕ

Несмотря на то что приобретение будущего жилого помещения может осуществляться посредством различных договорных конструкций, включая инвестиционный договор, предварительный договор купли-продажи и договор долевого участия в строительстве, общей особенностью указанных отношений является то, что на момент заключения договора жилое помещение ещё не существует как самостоятельный объект недвижимости, вследствие чего у приобретателя возникает не вещное право на жилое помещение, а обязательственное право требовать его создание и передачу после завершения строительства.

В отличие от договора купли-продажи существующего жилого помещения, предмет упомянутых договоров является не передача готовой недвижимости, а возникновение у застройщика обязанности построить многоквартирный дом, ввести его в эксплуатацию и передать приобретателю предусмотренное договором жилое помещение. Соответственно, до завершения строительства между сторонами существуют исключительно обязательственные правоотношения, тогда как вещные права на объект недвижимости ещё не возникают.

На практике переход права собственности определяется не только характером заключенного договора, но и особенностями действующего регулирования строительной деятельности. Во-первых, в соответствии с положениями гражданского законодательства до передачи результата строительных работ заказчику объект строительства рассматривается как имущество подрядчика. Во-вторых, строительство многоквартирных домов, как правило, осуществляется на земельных участках, принадлежащих застройщику либо предоставленных ему на соответствующем вещном праве. Именно указанные обстоятельства предопределяют действующую модель возникновения и перехода права собственности на будущее жилое помещение. Анализ законодательства позволяет выделить два способа государственной регистрации права собственности на жилое помещение, различие между которыми имеет принципиальное значение для определения момента возникновения права собственности приобретателя. От выбранной модели регистрации зависит не только момент возникновения вещного права, но и объем

правовой защиты приобретателя в период между исполнением договорных обязательств и государственной регистрацией права собственности.

Согласно статье 84 Гражданского кодекса, возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество в Узбекистане требуют государственной регистрации<sup>1</sup>. Государственная регистрация недвижимого имущества осуществляется органами кадастра. Порядок государственной регистрации регулируется Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества». Согласно статье 11 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, регистрация права собственности на здание производится после регистрации права собственности на земельный участок, на котором оно расположено; пункт 2 той же статьи устанавливает, что регистрация права собственности на отдельное жилое помещение производится после регистрации права собственности на всё здание в целом<sup>2</sup>. Таким образом, действующее законодательство о государственной регистрации недвижимости предусматривает два возможных способа регистрации права собственности на жилое помещение.

Первый способ – «подрядный», заключается в следующем. Физическое или юридическое лицо, являющееся собственником земельного участка, на котором ведётся строительство, вправе зарегистрировать право собственности на здание на основании акта о вводе объекта в эксплуатацию (пункт 1 статьи 35 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»). Акт о вводе в эксплуатацию – документ, подтверждающий безопасность завершённого строительством объекта и являющийся итогом заключительного этапа строительства (статья 32 Градостроительного кодекса<sup>3</sup>). Такой акт выдаётся на основании сертификата соответствия проектной документации, при этом проектная документация утверждается органами управления строительством и выдаётся исключительно собственнику земельного участка<sup>4</sup>. Таким образом, зарегистрировать право собственности на завершённое строительством здание может только собственник земельного участка – то есть застройщик; приобретатель такой возможности лишён. Следовательно, действующая модель государственной регистрации исключает возможность возникновения права собственности у приобретателя непосредственно после завершения строительства. Даже при полном исполнении обязательств по договору приобретатель не вправе самостоятельно зарегистрировать право собственности

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть): от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>

<sup>2</sup> Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 г. № ЗПУ-803 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/6297082>

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс Республики Узбекистан: от 23 мая 2021 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/5379727>

<sup>4</sup> Административный регламент оказания государственных услуг по согласованию проектно-сметной документации: Приложение № 4 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 20.04.2022 г. № 200 «Об утверждении единых административных строительных регламентов в сфере строительства» // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/5971316#7880499>

на жилое помещение до момента возникновения соответствующего права у застройщика.

Наряду с этим собственник земельного участка приобретает также право собственности на объект незавершённого строительства. Согласно статье 37 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», объектом незавершённого строительства признаётся объект недвижимости, строительство которого начато в соответствии с утверждённой проектной документацией, но не завершено в предусмотренный срок, либо завершено, но не введено в эксплуатацию. В силу пункта 2 статьи 35 данного закона, регистрация права собственности на объект незавершённого строительства производится на основании регистрации права на земельный участок, на котором он расположен, и справки проектной организации, подтверждающей начало строительства<sup>1</sup>. Соответственно, право собственности на объект незавершённого строительства также приобретает исключительно собственник земельного участка. Таким образом, законодатель последовательно связывает возникновение права собственности как на завершённый, так и на незавершённый объект строительства с наличием права на земельный участок. Участие приобретателя в финансировании строительства само по себе законом не рассматривается в качестве самостоятельного основания возникновения вещного права.

Действующее законодательство о государственной регистрации недвижимости не содержит норм, предусматривающих возникновение права собственности на завершённое строительством здание у лица, не являющегося собственником земельного участка. Таким образом, существующая модель государственной регистрации приводит к возникновению временного разрыва между исполнением приобретателем своих обязательств по договору и возникновением у него права собственности на жилое помещение. В указанный период приобретатель располагает исключительно обязательствам-правовыми средствами защиты, тогда как застройщик, являясь собственником объекта недвижимости, сохраняет возможность распоряжения соответствующим имуществом. Именно данное обстоятельство обуславливает повышенный риск нарушения прав приобретателей будущих жилых помещений.

Второй способ – «переходный», состоит в том, что физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником земельного участка, вправе зарегистрировать право собственности на жилое помещение только в порядке перехода права от собственника<sup>2</sup> (пункт 2 статьи 35 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»).

Независимо от вида договорной конструкции, используемой для приобретения будущего жилого помещения, если приобретатель не является собственником земельного участка, действующее законодательство о

<sup>1</sup> Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 г. № ЗРУ-803 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL:

<https://lex.uz/ru/docs/6297082>

<sup>2</sup> Смотреть там же.

государственной регистрации недвижимости не позволяет ему непосредственно зарегистрировать право собственности на вновь построенное жилое помещение. Поэтому на практике застройщик вынужден сначала стать собственником многоквартирного дома на основании акта о вводе в эксплуатацию, а затем передать покупателю право собственности на жилое помещение уже по договору купли-продажи. Поскольку застройщик приобретает право собственности на многоквартирный дом раньше, чем передаёт соответствующие помещения покупателям, и в этот промежуток времени вправе свободно распоряжаться зданием, права приобретателей оказываются существенно уязвимыми. Представляется, что заключение договора, предусматривающего приобретение будущего жилого помещения, само по себе должно выступать самостоятельным юридическим основанием возникновения права собственности приобретателя после завершения строительства и выполнения предусмотренных законом условий.

Анализ положения о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество, показывает, что действующая модель исходит из того, что зарегистрировать право собственности на здание может исключительно собственник земельного участка. Следовательно, анализ законодательства о государственной регистрации недвижимости не позволяет объяснить причины выбора именно такой модели возникновения права собственности. Поэтому для объяснения причин выбора законодателем именно такой модели возникновения права собственности необходимо обратиться к положениям гражданского законодательства Республики Узбекистан.

Совпадение в одном лице собственника земельного участка и собственника расположенного на нём здания в национальном праве может быть объяснено тем, что земельный участок и здание рассматриваются как главная вещь и принадлежность по отношению друг к другу <sup>1</sup> (статья 90 Гражданского кодекса).

Вместе с тем гражданское законодательство допускает и ситуации, когда собственники земельного участка и здания не совпадают. Так, согласно статье 183 Гражданского кодекса, право собственности может возникать в результате создания нового имущества либо приращения имущества, уже принадлежащего лицу на праве собственности. Поскольку строительство многоквартирного дома обычно осуществляется застройщиком на принадлежащем ему земельном участке либо участке, предоставленном ему на соответствующем вещном праве, первоначальным собственником вновь созданного объекта признается именно застройщик. Следовательно, даже полное исполнение приобретателем своих обязательств по договору не влечет возникновения у него права собственности на будущее жилое помещение до государственной регистрации перехода права. Данное обстоятельство свидетельствует о разграничении обязательственных и вещных правоотношений при приобретении будущего жилого помещения и оказывает непосредственное влияние на объем правовой защиты приобретателя. Пункт 4 статьи 666 Гражданского кодекса устанавливает, что до передачи

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть) от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>

объекта заказчику и оплаты им выполненных работ собственником не завершённого строительством объекта является подрядчик<sup>1</sup>. Однако, согласно комментария к статье 183 Гражданского кодекса, «создание нового имущества, как правило, происходит в ходе предпринимательской деятельности, а обязательным условием возникновения права собственности выступает создание вещи в соответствии с законом в целях её последующего собственного использования». Соответственно, применительно к договору строительного подряда подрядчик, не имеющий намерения использовать возведённый объект для собственных нужд, не приобретает на него право собственности по правилам статьи 183 Гражданского кодекса<sup>2</sup>. Таким образом, на практике пункт 4 статьи 666 Гражданского кодекса фактически не применяется, поскольку право собственности на здание способен зарегистрировать только собственник земельного участка.

Кроме того, гражданское законодательство не признаёт права собственности на объект самовольного строительства (статья 212 Гражданского кодекса). Под самовольным строительством понимается возведение объекта недвижимости на земельном участке, не отведённом для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений<sup>3</sup> (пункт 2 статьи 212 Гражданского кодекса). Из этого следует, что лицо, осуществляющее строительство не на принадлежащем ему земельном участке, по общему правилу не приобретает права собственности на возведённый объект.

Тем не менее было бы неверно утверждать, что национальное законодательство исходит из безусловной необходимости совпадения собственника земельного участка и собственника здания во всех случаях: Гражданский кодекс допускает их разъединение, в частности, при обращении взыскания на предмет ипотеки. Так, пункт 5 статьи 272 Гражданского кодекса устанавливает, что ипотека земельного участка не распространяется на находящиеся на нём здания и сооружения; при обращении взыскания на заложенный земельный участок за залогодателем сохраняется ограниченное право пользования той частью земельного участка, которая необходима для использования здания или сооружения<sup>4</sup>. Следовательно, в национальном законодательстве отсутствует безусловное основание для обязательного совпадения собственника земельного участка и собственника расположенного на нём здания.

Применительно к отношениям по приобретению будущего жилого помещения, многоквартирный дом возводится именно на денежные средства приобретателей. Одной из наиболее распространённых договорных конструкций

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Особенная часть) от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/180550>

<sup>2</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Т. 1 / под ред. Х. Р. Рахманкулова, Ш. М. Асьянова. — Ташкент: Vektor-Press, 2010. — 768 с. URL: <https://sudyalarioliymaktabi.uz/uploads/literature/71f362f5a54c13d453d2cb46c038f75f.pdf>

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть) от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть) от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>

таких отношений в Республике Узбекистан является договор долевого участия в строительстве, в рамках которого рассматриваемая проблема проявляется наиболее наглядно. В связи с чем возникает вопрос: не должно ли право собственности покупателя на жилое помещение возникать по основаниям, предусмотренным статьёй 183 Гражданского кодекса? Представляется, что именно на данном этапе наиболее отчётливо проявляется коллизия между обязательственно-правовой природой отношений сторон и экономической сущностью участия приобретателя в финансировании строительства. Несмотря на полную оплату стоимости будущего жилого помещения, действующее законодательство о государственной регистрации недвижимости не предусматривает механизмов, обеспечивающих возникновение либо предварительную защиту вещного права приобретателя. Вследствие этого до государственной регистрации права собственности приобретатель располагает исключительно обязательственно-правовыми средствами защиты. Отсутствие подобных гарантий существенно повышает риск нарушения прав приобретателей, что делает необходимым пересмотр не только законодательства о государственной регистрации недвижимости, но и соответствующих гражданско-правовых подходов. Рассматриваемая ситуация демонстрирует практическое значение исследуемой проблемы. До государственной регистрации права собственности приобретатель не обладает вещно-правовыми способами защиты жилого помещения, несмотря на фактическое исполнение своих договорных обязанностей. Это создает предпосылки для возникновения конфликтов между интересами приобретателя, застройщика и третьих лиц, в том числе кредиторов застройщика. Показательно, что и разрабатываемый в настоящее время проект закона о долевом строительстве, как одного из самых распространенных договоров по приобретению будущего жилого помещения, предусматривает использование эскроу-счетов и устраняет не саму причину рассматриваемой коллизии, а лишь её финансовые последствия<sup>1</sup>. Эскроу-механизм гарантирует приобретателю возврат уплаченных денежных средств при нарушении застройщиком условий договора, однако не меняет того, что право собственности на возводимый объект изначально возникает у застройщика как собственника земельного участка независимо от того, что строительство фактически осуществляется и за счёт средств приобретателя. Соответственно, даже при полном финансировании строительства приобретатель не приобретает права претендовать на сам объект, в том числе в незавершённом или ненадлежащем состоянии, а вправе рассчитывать лишь на денежную компенсацию.

## ВЫВОДЫ

Проведённое исследование позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, приобретение будущего жилого помещения независимо от используемой договорной конструкции (инвестиционный договор, предварительный договор купли-продажи, договор долевого участия в

---

<sup>1</sup> «Дольщик в любом случае не проигрывает». Президенту представили законопроект о долевом строительстве жилья // Газета.uz. 10 июня 2026 г. URL: <https://www.gazeta.uz/ru/2026/06/10/shared-construction/>

строительстве и др.) до завершения строительства порождает исключительно обязательственные правоотношения. До возникновения объекта недвижимости как самостоятельной вещи и государственной регистрации права собственности приобретатель обладает лишь правом требования создания и передачи жилого помещения.

Во-вторых, действующая модель возникновения права собственности на будущее жилое помещение в Республике Узбекистан определяется не столько природой соответствующего договора, сколько правилами государственной регистрации недвижимости. В соответствии со статьёй 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан<sup>1</sup>, статьями 11 и 35 Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации недвижимого имущества» первоначальная регистрация права собственности осуществляется собственником земельного участка, после чего право собственности на отдельные жилые помещения возникает исключительно в порядке перехода права<sup>2</sup>. Такая модель приводит к временному разрыву между исполнением приобретателем своих обязательств и возникновением у него права собственности.

В-третьих, в указанный период приобретатель будущего жилого помещения лишён вещно-правовой защиты, несмотря на полное финансирование строительства. До государственной регистрации права собственности он располагает исключительно обязательственно-правовыми средствами защиты, тогда как застройщик, являясь собственником объекта недвижимости, сохраняет возможность распоряжения им, что создаёт риск нарушения прав приобретателей и возникновения конфликтов с третьими лицами.

В-четвёртых, анализ положений статей 183, 666 и 212 Гражданского кодекса Республики Узбекистан показал, что действующее гражданское законодательство связывает первоначальное возникновение права собственности на вновь созданный объект преимущественно с лицом, обладающим правом на земельный участок и осуществляющим строительство. Вместе с тем нормы гражданского законодательства не устанавливают абсолютного принципа совпадения собственника земельного участка и собственника здания, что свидетельствует о возможности совершенствования существующей модели возникновения права собственности на будущее жилое помещение.

В-пятых, отсутствие специальных механизмов предварительной вещно-правовой защиты приобретателя будущего жилого помещения свидетельствует о необходимости совершенствования законодательства Республики Узбекистан. Представляется целесообразным предусмотреть такие правовые механизмы, которые обеспечивали бы возникновение либо предварительную защиту права приобретателя после завершения строительства и исполнения им договорных

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть) от 01.03. 1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>

<sup>2</sup> Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 28 ноября 2022 г. № ЗРУ-803 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/6297082>

обязательств, исключая возможность распоряжения уже оплаченным жилым помещением вопреки интересам приобретателя. При этом даже разрабатываемый в настоящее время проект закона о долевом строительстве, несмотря на введение эскроу-механизма, не устраняет данную проблему, так как направлен на защиту исключительно денежных требований приобретателя, а не на возникновение у него права на сам объект.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Республики Узбекистан: от 30.04.2023 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан.
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Общая часть): от 29.08.1996 г., введён в действие с 01.03.1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/111181>
3. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Особенная часть): от 29.08.1996 г., введён в действие с 01.03.1997 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/180550>
4. Градостроительный кодекс Республики Узбекистан: от 11.03.2021 г. // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан.
5. Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»: от 28.11.2022 г. № ЗРУ–803 // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/6297082>
6. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 20.04.2022 г. № 200 «Об утверждении административных регламентов оказания государственных услуг в сфере строительства» // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/ru/docs/5971316>
7. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 12.09.2003 г. № 395 «О мерах по совершенствованию механизма хозяйственных отношений в капитальном строительстве» // Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/docs/246109>

### Научная литература

8. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Т. 1 / под ред. Х. Р. Рахманкулова, Ш. М. Асыянова. — Ташкент: Vektor-Press, 2010. — 768 с. URL: <https://sudyalaroliymaktabi.uz/uploads/literature/71f362f5a54c13d453d2cb46c038f75f.pdf>

### Иные электронные ресурсы

9. «Дольщик в любом случае не проиграет». Президенту представили законопроект о долевом строительстве жилья // Газета.uz. 10.06.2026. URL: <https://www.gazeta.uz/ru/2026/06/10/shared-construction/>

# YURISPRUDENSIYA

7 ЖИЛД, 3 СОН

ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

ТОМ 7, НОМЕР 3

JURISPRUDENCE

VOLUME 7, ISSUE 3

Editorial staff of the journals of [www.tadqiqot.uz](http://www.tadqiqot.uz)  
Tadqiqot LLC The city of Tashkent,  
Amir Temur Street pr.1, House 2.  
Web: <http://www.tadqiqot.uz/>; Email: [info@tadqiqot.uz](mailto:info@tadqiqot.uz)  
Phone: (+998-94) 404-0000

Контакт редакций журналов. [www.tadqiqot.uz](http://www.tadqiqot.uz)  
ООО Тадqiqот город Ташкент,  
улица Амира Темура пр.1, дом-2.  
Web: <http://www.tadqiqot.uz/>; Email: [info@tadqiqot.uz](mailto:info@tadqiqot.uz)  
Тел: (+998-94) 404-0000