



CONSTRUCTION CONTRACT: PROBLEMS AND SOLUTIONS (UZBEKISTAN AND KAZAKHSTAN)

Bekzod Rasulov

PhD, Doctor, Associate Professor

Samarkand State University of Architecture and Civil Engineering

Samarkand, Uzbekistan

E-mail: lawstroy83@mail.ru

Saida Asanova

PhD, Doctor, Deputy Dean

E-mail: saida.assanova@kaznu.edu.kz

Qakhramon Mamarakhimov

Senior Lecturer

Samarkand State University of Architecture and Civil Engineering

Samarkand, Uzbekistan

E-mail: mamarahimovqahramon1979@gmail.com

ABOUT ARTICLE

Key words: Contract for work, Construction contract, Civil Code, customer, contractor.

Received: 01.06.25

Accepted: 03.06.25

Published: 05.06.25

Abstract: The conclusion of construction contracts and proper implementation of legislation in this area have a significant impact on the economic development of the country and the well-being of the population.

The article analyzes the legal basis of a construction contract, problems arising in the implementation of contractual relations in construction, and ways to solve them.

QURILISH SHARTNOMASI: MUAMMOLAR VA YECHIMLAR (O'ZBEKISTON VA QOZOG'ISTON)

Bekzod Rasulov

PhD, doktor, dotsent

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti

Samarqand, O'zbekiston

Elektron pochta: lawstroy83@mail.ru

Saida Asanova

PhD, doktor, dekan muovini

E-mail: saida.assanova@kaznu.edu.kz

Qahramon Mamarahimov*Katta o'qituvchi**Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti**Samarqand, O'zbekiston**E-mail: mamarahimovqahramon1979@gmail.com*

MAQOLA HAQIDA

Kalit so'zlar: Ish shartnomasi, Qurilish shartnomasi, Fuqarolik kodeksi, buyurtmachi, pudratchi.

Annotatsiya: Qurilish shartnomalari tuzilishi, bu boradagi qonunchilikning to'g'ri yo'lga qo'yilishi mamlakatimiz iqtisodiy taraqqiyoti va aholi farovonligiga katta ta'sir ko'rsatmoqda.

Maqolada qurilish shartnomasining huquqiy asoslari, qurilishda shartnoma munosabatlarini amalga oshirishda yuzaga keladigan muammolar va ularni hal qilish yo'llari tahlil qilinadi.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ
(УЗБЕКИСТАН И КАЗАХСТАН)****Бекзод Расулов***PhD, доктор, доцент**Самаркандского государственного архитектурно-строительного университет**Самарканд, Узбекистан**E-mail: lawstroy83@mail.ru***Саида Асанова***PhD, доктор, Заместитель декана**Узбекистан**E-mail: saida.assanova@kaznu.edu.kz***Кахрамон Мамарахимов***старший преподаватель**Самаркандского государственного архитектурно-строительного университет**Самарканд, Узбекистан**E-mail: mamarahimovqahramon1979@gmail.com*

О СТАТЬЕ

Ключевые слова: Договор подряда, Договор строительного подряда, Гражданский кодекс, заказчик, подрядчик.

Аннотация: Заключение договоров строительного подряда и надлежащее исполнение законодательства в этой сфере оказывают существенное влияние на экономическое развитие страны и благосостояние населения.

В статье анализируются правовые основы договора строительного подряда, проблемы, возникающие при реализации договорных отношений в строительстве, и пути их решения.

Сегодня реформы, проводимые в строительном секторе развивающихся стран, имеют большое значение. Экономики стран, недавно обретших независимость, переживают период серьезной реструктуризации.

Этот процесс развивается также в Республиках Узбекистан и Казахстан, испытывая особые трудности. Договорные отношения в строительстве, особенно подрядные, по-прежнему создают определенные проблемы, поскольку позволяют обойти устаревшие бюрократические барьеры. Нормативные документы, регулирующие процесс строительства Законы, унаследованные от бывшего Советского Союза, постепенно актуализируются, учитывая опыт Европы, США и развитых стран Азии. Одновременно совершенствуется и нормативно-правовая база.

Договор строительного подряда является одним из важнейших правовых документов в строительной отрасли, регулирующим отношения между подрядчиком и заказчиком. В Гражданских кодексах Республик Узбекистан и Казахстан подрядные отношения выделены в отдельный раздел, а правовая основа договоров строительного подряда отражена в главе 37, пункте 3 Гражданского кодекса Республики Узбекистан[1] и главе 32, пункте 3 Гражданского кодекса Республики Казахстан[2] соответственно. Законодательство обеих стран содержит схожие правила о строительном подряде. В частности, статья 651 Гражданского кодекса Республики Казахстан гласит: «По договору строительного подряда подрядчик обязуется построить определенный объект или выполнить иные строительные работы в соответствии с заданием заказчика в установленный договором срок. , при этом заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия, принять результаты выполненных работ и «обязуется уплатить за них согласованную цену». Аналогичное положение содержится в статье 666 Гражданского кодекса Республики Узбекистан: «По договору строительного подряда подрядчик обязуется построить конкретный объект или выполнить иные строительные работы по требованию заказчика в срок, указанный в договоре». , а заказчик обязан создать необходимые условия для выполнения подрядчиком работ, обязуется принять работу и оплатить оговоренную плату.

Гражданские кодексы обеих стран содержат практически идентичные нормы по вопросам, связанным со строительным подрядом. Отличаются друг от друга лишь иные нормативные правовые акты, регулирующие строительство. Во-первых, строительное законодательство Узбекистана и Казахстана имеет свои уникальные особенности. Например, в Узбекистане отношения по строительному подряду регулируются Гражданским кодексом и Градостроительным кодексом. В Казахстане данные отношения регулируются Гражданским кодексом и специальными законами в области строительства. Это создает трудности при заключении трансграничных контрактов между двумя странами.

Во-вторых, финансовые и налоговые вопросы. Точное определение финансовых расчетов, особенно в международных соглашениях, приводит к сложностям. Налоговый режим, применяемый к подрядчикам в Узбекистане, может отличаться от режима в Казахстане, что может привести к неопределенности в ценообразовании.

В-третьих, контролируйте качество строительных материалов. Качество строительных материалов является одной из главных причин разногласий между двумя сторонами. Если в Казахстане стандарты качества соответствуют требованиям, принятым в Европе, то в Узбекистане больше внимания уделяется национальным стандартам. Хотя обе страны уделяют большое внимание переходу на современные стандарты, СНиПы по-прежнему используются. Постепенно внедряются современные международные стандарты, такие как Еврокоды, Британские строительные нормы, Кодексы IBS и Японские строительные нормы.

В-четвертых, проблемы в судебной практике. Споры по строительным договорам часто передаются в суд. В Узбекистане и Казахстане существуют разные подходы к судебной практике, что заставляет инвесторов изучать правовую систему, а затем принимать решение. В настоящее время в Узбекистане оптимизируется деятельность органов юстиции. И в Узбекистане, и в Казахстане уделяется внимание деятельности третейских судов, разрешающих споры между субъектами предпринимательства. Однако в настоящее время их статус не столь высок, как у государственных судебных органов.

Для улучшения правового сотрудничества в сфере подрядных строительных отношений в Узбекистане и Казахстане необходимо учитывать следующие аспекты:

1. Гармонизация законодательной базы в сотрудничестве.

Для обеспечения совместимости правовой базы двух стран необходимо создать специальный комитет или рабочую группу по гармонизации законодательства. Это будет способствовать заключению трансграничных контрактов.

2. Координация налоговой политики.

Необходимо разработать соглашения по налоговым вопросам между двумя странами. Это снижает финансовые риски для подрядчиков и заказчиков.

3. Унификация стандартов качества.

Качество строительных материалов и работ можно повысить за счет введения требований к качеству в соответствии с международными стандартами. Принятие единых стандартов для Узбекистана и Казахстана стало бы важным шагом в этом направлении.

4. Разработать эффективные механизмы разрешения споров.

Разрешение споров может быть облегчено путем развития арбитражных судов и создания международных арбитражных центров между двумя странами.

В процессе заключения и исполнения договоров строительного подряда может возникнуть ряд проблем. В частности, можно выделить следующие проблемы:

Неправильное заключение договора:

Неясность содержания договора (в документе четко не прописаны объем работ, сроки и ответственность). Следует отметить, что отсутствие существенных условий в договоре строительного подряда и, соответственно, тот факт, что договор не был заключен, не является основанием для отклонения иска о взыскании стоимости выполненных работ, если степень завершенности работ такой работы подтверждается представленными доказательствами. Однако в удовлетворении ходатайства о применении меры ответственности (штрафа, процентов, возмещения ущерба), предусмотренной условиями такого договора строительного подряда и (или) законодательством, должно быть отказано.

Отсутствие ясности в требованиях к стандартам производства или качества. Отсутствие четкой спецификации требований к производству или стандартам в контракте, которые часто включают требования, изложенные в проектной документации, создает определенные проблемы. В таких случаях сторонам придется выбирать решение на основе результатов экспертизы, проведенной экспертами.

Бюрократические препятствия:

Сложности в процессе получения разрешений на строительство. Процедуры выдачи разрешений на строительство в Казахстане, как и в Узбекистане, осуществляются с использованием таких методов, как тендеры и градостроительные советы. Хотя законодательством установлено, что без проведения торгов подрядчикам могут передаваться только особо важные объекты государственного значения, в ряде случаев подрядные организации сталкиваются с проблемами при проведении торгов. Упрощение процессов выдачи разрешений и электронный документооборот в некоторой степени снизят остроту проблемы.

Медлительность переговорного процесса с государственными органами. Проблемы возникают при взаимодействии с инспекциями строительного контроля, архитектурно-строительными отделами, кадастровыми организациями. Иногда риски при реализации строительного договора возникают из-за халатности заказчика, а иногда и разрешительных органов. В частности, несоблюдение подрядчиком в полном объеме проектно-сметной документации создает проблемы при приемке работ заказчиком.

Финансовые споры:

Разногласия между заказчиком и подрядчиком по поводу исполнения финансовых обязательств. Зачастую в строительных проектах, где заказчиком по принципу «один заказчик» выступает государство, между сторонами возникают разногласия при

непредоставлении подрядчику достаточных средств или росте цен, что приводит к необходимости внесения изменений в условия договора.

Просроченные платежи или непропорциональные платежи. Задержки платежей могут привести к тому, что строительные работы не будут завершены в срок или подрядчик не выполнит работу. Поэтому данные требования должны быть четко определены в договоре, а последствия просрочки платежа должны определяться гражданско-правовыми способами обеспечения исполнения обязательств.

Неэффективность механизмов разрешения споров:

Длительный процесс разрешения споров через суд. Некоторые виды споров, возникающих при исполнении договоров строительного подряда, считаются спорами, разрешение которых занимает длительное время. В частности, в случаях, когда вследствие серьезных ошибок, допущенных подрядчиком, объекту причинен большой ущерб, устранение его последствий может занять длительное время, а подрядчик может столкнуться с финансовыми трудностями при их устранении за счет собственных средств, что приводит к спору, который может тянуться в суде годами.

Хотя требования к определению ответственности сторон четко определены в действующем законодательстве, небрежность сторон договора может привести к возникновению неясных ситуаций.

Отсутствие контроля качества:

Неэффективный технический надзор за строительными работами. При выполнении работ по договору строительного подряда осуществляются государственный контроль, авторский контроль, технический контроль заказчика и текущий контроль подрядчика. Однако не во всех случаях надзорные органы осуществляют контроль качества выполняемых строительных работ. Или даже при выявлении недостатков они не спешат принимать соответствующие меры.

Качество сырья и материалов не соответствует требованиям. Во многих случаях договор строительного подряда не исполняется надлежащим образом из-за того, что подрядчик не использует строительные материалы, указанные в проектно-сметной документации. Споры возникают, когда заказчик отказывается принять выполненную работу или когда подрядчику требуется заменить некачественные строительные материалы на качественные.

Проблемы распределения рисков:

Разногласия относительно того, кто несет ответственность за ущерб, причиненный стихийными бедствиями или форс-мажорными обстоятельствами.

Любое капитальное строительство жилых или промышленных зданий, хозяйственных помещений и специальных сооружений требует выполнения множества задач:

- выбор, проведение тендеров и заключение договоров с генеральным подрядчиком;
 - подписание большого количества разрешений;
 - мониторинг рынка строительных материалов, их закупка и поставка;
 - поиск спецтехники и заключение договоров аренды;
 - организация поставки и монтажа оборудования на различных этапах строительства;
 - организация локального хранения или своевременная доставка материалов на объект;
 - контролировать качество выполняемых работ;
 - Проведение экспертизы для допуска здания в эксплуатацию.
- Если каждая из этих задач выполняется разными подрядчиками, главной заботой застройщика будет составить график их выполнения таким образом, чтобы они не пересекались и производство не останавливалось. Избежать подобных проблем помогает комплексное решение: заключение договоров на полный цикл строительно-монтажных работ, когда все действия выполняет один подрядчик. Эта единая компания отвечает за своевременное и качественное выполнение всех видов работ на каждом этапе строительства.[3]

Если заказчик вносит какие-либо изменения в порученную подрядчику работу, он имеет право согласовать с заказчиком стоимость и установить новую цену или потребовать возмещения дополнительных расходов. Большинство строительных контрактов, предлагаемых на аукционе, представляют собой контракты с фиксированной ценой, поэтому большинство возникающих проблем, претензий, споров и судебных исков связаны с изменением этих типов контрактов. Однако большая доля риска подрядчика не означает, что этот риск полностью снят с заказчика.[4]

Предложения и решения.

1. Правильное и подробное составление договора:

Подготовка содержания договора между подрядчиком и заказчиком с участием юридических консультантов.

Четко определить права и обязанности каждой стороны.

Включение в договор технических стандартов оценки качества работ.

2. Сокращение бюрократических барьеров:

Цифровизация процессов выдачи разрешений и их реализация через электронную систему.

Создание единой платформы, упрощающей взаимодействие с государственными органами.

3. Разрешение финансовых споров:

Улучшить систему гарантий для снижения финансовых рисков в процессе строительства.

Заказчик должен четко указать в договоре график платежей.

4. Развитие арбитражной системы:

Развивать арбитражные институты, которые будут действовать быстрее и эффективнее судебной системы.

Использовать международные стандарты арбитража при разрешении споров.

5. Усиление контроля качества:

Привлекать лицензированные инспекционные организации для контроля качества работ.

Требовать сертификации строительных материалов.

6. Управление рисками:

Включить в договор специальные положения о форс-мажорных обстоятельствах.

Определение механизмов распределения рисков между сторонами.

При разрешении споров, возникающих из договора строительного подряда, экономические суды применяют Гражданский кодекс Республики Узбекистан, Земельный кодекс Республики Узбекистан, Градостроительный кодекс Республики Узбекистан, Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Узбекистан, Должны применяться Закон Республики Узбекистан «О договорно-правовых основах деятельности субъектов предпринимательства» и другие правовые документы, а также нормы и правила градостроительства.

При оценке условий договора строительного подряда судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 364 Гражданского кодекса договор считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. в форме, требуемой в таких случаях. При этом, если договор строительного подряда не предусматривает существенных условий и определить эти условия невозможно, такой договор считается незаключенным. Законодательство Республики Казахстан также использует ту же правовую систему, что и выше.

Строительные контракты играют важную роль в экономических отношениях между Узбекистаном и Казахстаном. Для преодоления проблем необходимо гармонизировать правовую базу, унифицировать стандарты качества и создать эффективные механизмы

разрешения споров. Такой подход выведет сотрудничество двух стран в строительной сфере на новый уровень.

Литературы и ресурсы:

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. <https://lex.uz/docs/180552#189043>
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть). <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409>
3. <https://www.informcad.ru/blog/stroitelnye-kontrakty-polnogo-czikla>
4. <https://cyberleninka.ru/article/n/tipovye-formy-mezhdunarodnyh-i-natsionalnyh-stroitelnyh-kontraktov-i-ih-adaptatsiya-k-usloviyam-rossii>