



# YURISPRUDENSIYA

**HUQUQIY ILMIY-AMALIY JURNALI**

**2025-yil 3-son**

VOLUME 5 / ISSUE 3 / 2025  
DOI: [10.51788/tsul.jurisprudence.5.3](https://doi.org/10.51788/tsul.jurisprudence.5.3).



**ISSN: 2181-1938**

**DOI: [10.51788/tsul.jurisprudence](https://doi.org/10.51788/tsul.jurisprudence)**

**MUASSIS: TOSHKENT DAVLAT YURIDIK UNIVERSITETI**

“Yurisprudensiya” – “Юриспруденция” – “Jurisprudence” huquqiy ilmiy-amaliy jurnali O’zbekiston matbuot va axborot agentligi tomonidan 2020-yil 22-dekabrda 1140-sonli guvohnoma bilan davlat ro’yatidan o’tkazilgan.

Jurnal O’zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi jurnalari ro’yxatiga kiritilgan.

Mualliflik huquqlari Toshkent davlat yuridik universitetiga tegishli. Barcha huquqlar himoyalangan. Jurnal materiallaridan foydalanan, tarqatish va ko’paytirish muassis ruxsati bilan amalga oshiriladi.

Sotuvda kelishilgan narxda.

**Nashr bo’yicha mas’ul:**

O. Choriyev

**Muharrirlar:**

E. Sharipov, Y. Yarmolik, E. Mustafayev, K. Abdulvaliyeva, Y. Mahmudov, M. Sharifova, Sh. Beknazarova

**Musahih:**

S. Rasulova

**Texnik muharrir:**

U. Sapayev

**Dizayner:**

D. Rajapov

**Tahririyat manzili:**

100047. Toshkent shahri,  
Sayilgoh ko’chasi, 35.  
Tel.: (0371) 233-66-36 (1169)

**Veb-sayt:** jurisprudence.tsul.uz  
**E-mail:** lawjournal@tsul.uz

**Obuna indeksi:** 1387

**Tasdiqnomalar:**

Nº 174625, 29.11.2023.

Jurnal 2025-yil 27-iyunda bosmaxonaga topshirildi.

Qog’oz bichimi: A4.

Shartli bosma tabog’i: 22,8

Adadi: 100. Buyurtma: № 84.

TDYU bosmaxonasida chop etildi.

Bosmaxona manzili:

100047. Toshkent shahri,  
Sayilgoh ko’chasi, 37.

© Toshkent davlat yuridik universiteti

**BOSH MUHARRIR**

*B. Xodjayev* – Toshkent davlat yuridik universiteti Ilmiy ishlar va innovatsiyalar bo’yicha prorektori, yuridik fanlar doktori, professor

**BOSH MUHARRIR O’RINBOSARI**

*J. Allayorov* – Toshkent davlat yuridik universiteti Ilmiy boshqarmasi boshlig’i, yuridik fanlar bo’yicha falsafa doktori, dotsent

**MAS’UL MUHARRIR**

*N. Ramazonov* – Toshkent davlat yuridik universiteti O’zbek tili va adabiyoti kafedrasi mudiri, filologiya fanlari bo’yicha falsafa doktori, dotsent

**TAHRIR HAY’ATI A’ZOLARI**

*J. Blum* – Boston kolleji Huquq maktabi professori, huquq doktori (Boston, AQSh)

*M. Vishovatiy* – Gdansk universiteti professori (Gdansk, Polsha)

*A. Hoshimxonov* – Toshkent davlat yuridik universiteti professori, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*M. Axmedshayeva* – Toshkent davlat yuridik universiteti professori, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*X. Xayitov* – O’zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Davlat boshqaruvi akademiyasi professori, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*I. To’raboyev* – Toshkent davlat yuridik universiteti dotsenti v.b., yuridik fanlar bo’yicha falsafa doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*S. Xolboyev* – O’zbekiston Respublikasi Sudyalar oliy kengashi huzuridagi Sudyalar oliy maktabi dotsenti, yuridik fanlar nomzodi (Toshkent, O’zbekiston)

*N. Raxmonkulova* – Jahon iqtisodiyoti va diplomatiyasi universiteti dotsenti, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*Z. Esanova* – Toshkent davlat yuridik universiteti professori, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*J. Ne’matov* – Toshkent davlat yuridik universiteti professori, yuridik fanlar doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*M. Kurbanov* – Toshkent davlat yuridik universiteti dotsenti, yuridik fanlar bo’yicha falsafa doktori (Toshkent, O’zbekiston)

*R. Kuchkarov* – Toshkent davlat yuridik universiteti dotsenti v.b., filologiya fanlari nomzodi (Toshkent, O’zbekiston)

**УЧРЕДИТЕЛЬ: ТАШКЕНТСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

Правовой научно-практический журнал «Юриспруденция» - «Yurisprudensiya» - «Jurisprudence» зарегистрирован Агентством печати и информации Узбекистана 22 декабря 2020 года с удостоверением № 1140.

Журнал включён в перечень журналов Высшей аттестационной комиссии при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан.

Авторские права принадлежат Ташкентскому государственному юридическому университету. Все права защищены. Использование, распространение и воспроизведение материалов журнала осуществляется с разрешения учредителя.

Реализуется по договорной цене.

**Ответственный за выпуск:**

О. Чориев

**Редакторы:**

Э. Шарипов, Е. Ярмолик, Э. Мустафаев, К. Абдувалиева, Й. Махмудов, М. Шарифова, Ш. Бекназарова

**Корректор:**

С. Расулова

**Технический редактор:**

У. Сапаев

**Дизайнер:**

Д. Ражапов

**Адрес редакции:**

100047. Город Ташкент,  
улица Сайилгох, 35.  
Тел.: (0371) 233-66-36 (1169)

**Веб-сайт:** jurisprudence.tsul.uz  
**E-mail:** lawjournal@tsul.uz

**Подписной индекс:** 1387

**Свидетельство**

от 29.11.2023 № 174625.

Журнал передан в типографию  
27.06.2025.

Формат бумаги: А4.

Усл. п. л. 22,8. Тираж: 100 экз.

Номер заказа: 84.

Отпечатано в типографии  
Ташкентского государственного  
юридического университета.  
100047, г. Ташкент, ул. Сайилгох, дом 37.

© Ташкентский государственный  
юридический университет

**ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР**

Б. Ходжаев - доктор юридических наук, профессор, проректор по научной работе и инновациям Ташкентского государственного юридического университета

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА**

Ж. Аллаёров - доктор философии по юридическим наукам, доцент, начальник управления по науке Ташкентского государственного юридического университета

**ОТВЕТСТВЕННЫЙ РЕДАКТОР**

Н. Рамазонов - доктор философии по филологическим наукам, доцент, заведующий кафедрой узбекского языка и литературы Ташкентского государственного юридического университета

**ЧЛЕНЫ РЕДКОЛЛЕГИИ**

Дж. Блум - доктор права, профессор Школы права колледжа Бостона (Бостон, США)

М. Вишоватый - профессор Гданьского университета (Гданьск, Польша)

А. Хошимхонов - доктор юридических наук, профессор Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

М. Ахмедшаева - доктор юридических наук, профессор Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

Х. Хаитов - доктор юридических наук, профессор Академии государственного управления при Президенте Республики Узбекистан (Ташкент, Узбекистан)

И. Турабоев - доктор философии по юридическим наукам, и. о. доцента Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

С. Холбоев - кандидат юридических наук, доцент Высшей школы судей при Высшем судейском совете Республики Узбекистан (Ташкент, Узбекистан)

Н. Рахмонкулова - доктор юридических наук, доцент Университета мировой экономики и дипломатии (Ташкент, Узбекистан)

З. Эсанова - доктор юридических наук, профессор Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

Ж. Нематов - доктор юридических наук, профессор Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

М. Курбанов - доктор философии по юридическим наукам, доцент (Ташкент, Узбекистан)

Р. Кучкаров - кандидат филологических наук, и. о. доцента Ташкентского государственного юридического университета (Ташкент, Узбекистан)

**FOUNDER: TASHKENT STATE  
UNIVERSITY OF LAW**

“Yurisprudensiya” – “Юриспруденция” – “Jurisprudence” legal scientific and practical journal was registered by the Press and Information Agency of Uzbekistan on December 22, 2020 with certificate No. 1140.

The journal is included in the list of journals of the Higher Attestation Commission under the Ministry of Higher Education, Science and Innovations of the Republic of Uzbekistan.

Copyright belongs to Tashkent State University of Law. All rights reserved. Use, distribution and reproduction of journal materials are carried out with the permission of the founder.

Agreed-upon price.

**Publication Officer:**

O. Choriev

**Editors:**

E. Sharipov, Y. Yarmolik, E. Mustafaev,  
K. Abdullaeva, Y. Makhmudov,  
M. Sharifova, Sh. Beknazarova

**Proofreader:**

S. Rasulova

**Technical editor:**

U. Sapayev

**Designer:**

D. Rajapov

**Editorial office address::**

100047. Tashkent city,  
Sayilgokh street, 35.  
Phone: (0371) 233-66-36 (1169)

**Website:** jurisprudence.tsul.uz  
**E-mail:** lawjournal@tsul.uz

**Subscription index:** 1387.

**Certificate**

№ 174625, 29.11.2023.

The journal is submitted to the Printing house on 27.06.2025.

Paper size: A4.

Cond.pf: 22,8.

Units: 100. Order: № 84.

Published in the Printing house of  
Tashkent State University of Law.  
100047. Tashkent city, Sayilgoh street, 37.

© Tashkent State University of Law

**EDITOR-IN-CHIEF**

*B. Xodjaev* – Deputy Rector for Scientific Affairs and Innovations of Tashkent State University of Law, Doctor of Law, Professor

**DEPUTY EDITOR**

*J. Allayorov* – Head of the Scientific Department of Tashkent State University of Law, Doctor of Philosophy (PhD) in Law, Associate Professor

**EXECUTIVE EDITOR**

*N. Ramazonov* – Head of the Department of Uzbek Language and Literature of Tashkent State University of Law, Doctor of Philosophy (PhD) in Philology, Associate Professor

**MEMBERS OF THE EDITORIAL BOARD**

*J. Blum* – Professor of Law School of Boston College, Doctor of Law (Boston, USA)

*M. Vishovatiy* – Professor of the University of Gdańsk (Gdansk, Poland)

*A. Khoshimkhonov* – Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*M. Akhmedshaeva* – Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*Kh. Khayitov* – Professor of the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Uzbekistan, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*I. Turaboev* – Acting Associate Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Philosophy (PhD) in Law (Tashkent, Uzbekistan)

*S. Kholboev* – Associate Professor of the Supreme School of Judges under the Supreme Judicial Council of the Republic of Uzbekistan, Candidate of Legal Sciences (Tashkent, Uzbekistan)

*N. Rakhmonkulova* – Associate Professor of the University of World Economy and Diplomacy, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*Z. Esanova* – Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*J. Ne'matov* – Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Law (Tashkent, Uzbekistan)

*M. Kurbanov* – Associate Professor of Tashkent State University of Law, Doctor of Philosophy (PhD) in Law (Tashkent, Uzbekistan)

*R. Kuchkarov* – Acting Associate Professor of Tashkent State University of Law, Candidate of Philological Sciences (Tashkent, Uzbekistan)

# MUNDARIJA

12.00.02 – KONSTITUTSIYAVIY HUQUQ. MA'MURIY HUQUQ. MOLIYA VA BOJXONA HUQUQI

**11 RAXIMOV DILMURODJON G'ULOMJON O'G'LI**

Davlat xizmatini tasniflash va ushbu jarayonda davlat fuqarolik xizmatining o'rni

12.00.03 – FUQAROLIK HUQUQI. TADBIRKORLIK HUQUQI. OILA HUQUQI. XALQARO XUSUSIY HUQUQ

**23 RUZINAZAROV SHUXRAT NURALIYEVICH**

Xususiy huquq fani sohasida ilmiy tadqiqot ishlarining ilmiy-metodologik tahlili: muammo va yechimlar

**36 G'AYBULLAYEV ALISHER ISMATOVICH**

Tovar omborida omonat saqlash munosabatlarini fuqarolik-huquqiy jihatdan yanada takomillashtirish

**46 QILICOVA MUNIRA AZIMJON QIZI**

Islom moliyasi normalariga muvofiq mudoraba shartnomasida kapital kafolati masalalari

**62 G'AFFOROV MEHRANGIZ SHAVKATOVICH**

Ulushdorlar ulush kiritish asosidagi qurilish shartnomasining zaif tarafi sifatida

**73 SIDIKOV RUSTAM**

Xalqaro huquqda uchuvchisiz uchish apparatlarining huquqiy tabiat: tasniflash yondashuvlari va suverenitet masalalari

**85 SARABEKOV A'ZAMJON ABDUQODIROVICH**

Blokcheyn va smart-kontraktlardan fuqarolik-huquqiy munosabatlarda foydalanish

**92 ZIYAMOV BOBURXON**

Raqamli diplomatiya va sun'iy intellekt: xalqaro huquqda tartibga solish jihatlari

12.00.04 – FUQAROLIK PROTSESSUAL HUQUQI. IQTISODIY PROTSESSUAL HUQUQI. HAKAMLIK JARAYONI VA MEDIATSIYA

**102 XABIBULLAYEV DAVLATJON YULCHIBOYEVICH**

Fuqarolik protsessida vakillik instituti: o'ziga xos ahamiyati va xususiyatlari

**111 XUDOYNAZAROV DADAXON AVAZ O'G'LI**

Oilaviy nizolarda mediatsiya

12.00.08 – JINOYAT HUQUQI. JINOYAT-IJROIYA HUQUQI

**125 NIGMATOV RUFTULLO OLIMDJONOVICH**

Buyuk Britaniyaning jinoyatchilikka qarshi kurashishga doir ilg'or tajribalari va ularning ayrimlarini milliy tizimga joriy etish masalalari

12.00.09 – JINOYAT PROTSESSI. KRIMINALISTIKA, TEZKOR-QIDIRUV HUQUQ VA  
SUD EKSPERTIZASI

**134 XUDAYBERGENOV BAXRAM KUANISHBAEVICH, PARAXATOVA SHAXNOZA YERNAZAROVNA**

Ekspertiza tadqiqoti uchun namunalar olish tergov harakati sifatida: nazariy va amaliy masalalar

**146 SADRIDDINOVA LATOFAT HUSNIDDIN QIZI**

Apellyatsiya va kassatsiya: ushbu yuqori instansiyalarning sud tizimidagi o'rni

12.00.10 – XALQARO HUQUQ

**155 XALIQULOV KOMOLIDDIN NOSIROVICH**

Xorijiy davlat sud hukm (qaror)larini tan olish va ijro etish bo'yicha davlatlararo  
munosabatlarni tartibga solishda xalqaro shartnomalarning ahamiyati

12.00.12 – KORRUPSIYA MUAMMOLARI

**166 YULDASHEV MAQSUD MAMASOLIYEVICH**

Bojxona organlarini korrupsiyasiz sohaga aylantirishning huquqiy asoslari tahlili

12.00.14 – HUQUQBUZARLIKLAR PROFILAKTIKASI. JAMOAT XAVFSIZLIGINI  
TA'MINLASH. PROBATSIIYA FAOLIYATI

**175 DJUMANIYAZOVA DILFUZA KAMALOVNA, SHAYAKUBOV SHOMANSUR SHAKABILOVICH**

Ijtimoiy xavf guruhiga kiruvchi yoshlar bilan ishslash tizimini takomillashtirish masalalari:  
Toshkent viloyati va Toshkent shahri misolida

# СОДЕРЖАНИЕ

12.00.02 – КОНСТИТУЦИОННОЕ ПРАВО. АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО.  
ФИНАНСОВОЕ И ТАМОЖЕННОЕ ПРАВО

**11 РАХИМОВ ДИЛМУРОДЖОН ГУЛОМЖОН УГЛИ**

Классификация государственной службы и место государственной гражданской службы в этой системе

12.00.03 – ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО.  
СЕМЕЙНОЕ ПРАВО. МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

**23 РУЗИНАЗАРОВ ШУХРАТ НУРАЛИЕВИЧ**

Научно-методологический анализ научных исследований в области частного права: проблемы и решения

**36 ГАЙБУЛЛАЕВ АЛИШЕР ИСМАТОВИЧ**

Дальнейшее гражданско-правовое совершенствование отношений по хранению вещей на товарном складе

**46 КИЛИЧОВА МУНИРА АЗИМЖОН КИЗИ**

Вопросы гарантии капитала в договоре мудараба с точки зрения норм исламского финансирования

**62 ГАФФОРОВ МЕХРАНГИЗ ШАВКАТОВИЧ**

Дольщики как слабая сторона договора долевого строительства

**73 СИДИКОВ РУСТАМ**

Правовая природа беспилотных летательных аппаратов в международном праве: классификационные подходы и вопросы суверенитета

**85 САРАБЕКОВ АЪЗАМЖОН АБДУКОДИРОВИЧ**

Использование блокчейна и смарт-контрактов в гражданско-правовых отношениях

**92 ЗИЯМОВ БОБУРХОН**

Цифровая дипломатия и искусственный интеллект: аспекты регулирования в международном праве

12.00.04 – ГРАЖДАНСКОЕ ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ПРАВО. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ПРАВО. АРБИТРАЖ И МЕДИАЦИЯ

**102 ХАБИБУЛЛАЕВ ДАВЛАТЖОН ЮЛЧИБОЕВИЧ**

Институт представительства в гражданском процессе: его значение и особенности

**111 ХУДОЙНАЗАРОВ ДАДАХОН АВАЗ УГЛИ**

Медиация в семейных спорах

12.00.08 – УГОЛОВНОЕ ПРАВО. УГОЛОВНО-ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

**125 НИГМАТОВ РУФТУЛЛО ОЛИМДЖОНОВИЧ**

Передовой опыт Великобритании в борьбе с преступностью и вопросы его имплементации в национальную систему

12.00.09 – УГОЛОВНЫЙ ПРОЦЕСС. КРИМИНАЛИСТИКА,  
ОПЕРАТИВНО-РОЗЫСКНОЕ ПРАВО И СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

**134 ХУДАЙБЕРГЕНОВ БАХРАМ КУАНЫШБАЕВИЧ, ПАРАХАТОВА ШАХНОЗА ЕРНАЗАРОВНА**

Получение образцов для экспертного исследования как следственное действие:  
теоретические и практические вопросы

**146 САДРИДДИНОВА ЛАТОФАТ ХУСНИДДИН КИЗИ**

Апелляция и кассация: роль высших инстанций в судебной системе

12.00.10 – МЕЖДУНАРОДНОЕ ПРАВО

**155 ХАЛИКУЛОВ КОМОЛИДДИН НОСИРОВИЧ**

Значение международных договоров в регулировании межгосударственных отношений  
по признанию и исполнению судебных решений иностранных государств

12.00.12 – ПРОБЛЕМЫ КОРРУПЦИИ

**166 ЮЛДАШЕВ МАКСУД МАМАСОЛИЕВИЧ**

Правовой анализ основ преобразования таможенных органов в сферу, свободную  
от коррупции

12.00.14 – ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ПРЕСТУПНОСТИ. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ  
БЕЗОПАСНОСТИ. ПРОБАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

**175 ДЖУМАНИЯЗОВА ДИЛЬФУЗА КАМАЛОВНА, ШАЯКУБОВ ШОМАНСУР ШАКАБИЛОВИЧ**

Вопросы совершенствования системы работы с молодёжью, относящейся к группе  
социального риска: на примере города Ташкента и Ташкентской области

# CONTENTS

## 12.00.02 – CONSTITUTIONAL LAW. ADMINISTRATIVE LAW. FINANCIAL AND CUSTOMS LAW

### 11 RAKHIMOV DILMURODJON GULOMJON UGLI

Classification of civil service and the role of state civil service in this system

## 12.00.03 – CIVIL LAW. BUSINESS LAW. FAMILY LAW. INTERNATIONAL PRIVATE LAW

### 23 Ruzinazarov Shukhrat Nuraliyevich

Scientific and methodological analysis of research in the field of private law: problems and solutions

### 36 Gaybullayev Alisher Ismatovich

Further improvement of civil-legal relations of storage in a warehouse

### 46 Kilichova Munira Azimjon Kizi

Issues of capital guarantee in mudarabah contract from the perspective of Islamic finance norms

### 62 Gafforov Mehrangiz Shavkatovich

Shareholders as a weakness of the contract of share construction

### 73 Sidikov Rustam

The legal nature of unmanned aerial vehicles in international law: classification approaches and issues of sovereignty

### 85 Sarabekov Azamjon ABDUKODIROVICH

The use of blockchain and smart contracts in civil law relations

### 92 Ziyamov Boburkhon

Digital diplomacy and artificial intelligence: regulation aspects in international law

## 12.00.04 – CIVIL PROCEDURAL LAW. ECONOMIC PROCEDURAL LAW. ARBITRATION PROCESS AND MEDIATION

### 102 Khabibullayev Davlatjon Yulchiboyevich

The institute of representation in civil procedure: its significance and characteristics

### 111 Khudoynazarov Dadahon Avaz Ugli

Mediation in family disputes

## 12.00.08 – CRIMINAL LAW. CRIMINAL-EXECUTIVE LAW

### 125 Nigmatov Ruftullo Olimdjonovich

Advanced experience of Great Britain in combating crime and issues of implementing some of them in the national system

12.00.09 – CRIMINAL PROCEEDINGS. FORENSICS, INVESTIGATIVE LAW AND FORENSIC EXPERTISE

**134 KHUDAYBERGENOV BAKHRAM KUANI'SHBAEVICH, PARAKHATOVA SHAKHNOZA YERNAZAROVNA**

Obtaining samples for expert examination as an investigative action: theoretical and practical issues

**146 SADRIDDINOVA LATOFAT HUSNIDDIN KIZI**

Appeal and cassation: the role of these higher instances in the judicial system

12.00.10 – INTERNATIONAL LAW

**155 KHALIKULOV KOMOLIDDIN NOSIROVICH**

The importance of international treaties in the regulation of interstate relations on the recognition and execution of judicial rulings (decisions) of foreign states

12.00.12 – CORRUPTION PROBLEMS

**166 YULDASHEV MAQSUD MAMASOLIYEVICH**

Analysis of the legal basis for transforming customs authorities into a corruption-free sphere

12.00.14 – CRIME PREVENTION. ENSURING PUBLIC SAFETY. PROBATION ACTIVITY

**175 DJUMANIYAZOVA DILFUZA KAMALOVNA, SHAYAKUBOV SHOMANSUR SHAKABILOVICH**

Issues of improving the system of working with youth belonging to socially risk groups: on the example of Tashkent region and the city of Tashkent

Kelib tushgan / Получено / Received: 07.05.2025  
Qabul qilingan / Принято / Accepted: 17.06.2025  
Nashr etilgan / Опубликовано / Published: 27.06.2025

**DOI: 10.51788/tsul.jurisprudence.5.3./VWXF4676**

**UDC: 347.4(045)(575.1)**

## **ДОЛЬЩИКИ КАК СЛАБАЯ СТОРОНА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гаффоров Мехрангиз Шавкатович,**  
самостоятельный соискатель Ташкентского  
государственного юридического университета  
ORCID: 0009-0003-7860-8390  
e-mail: mehrangiz.gafforov@gmail.com

**Аннотация.** Статья посвящена анализу правовых механизмов защиты дольщика как слабой стороны в договоре долевого участия в строительстве жилья. Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие между застройщиком и дольщиком, а предметом – способы правового обеспечения интересов последнего в условиях договорного неравенства. В рамках данного исследования использованы правовые нормы и теоретические взгляды отечественных и зарубежных юристов по вопросу защиты прав участников долевого строительства жилья. Также применялись сравнительно-правовой метод, методы анализа и синтеза, наблюдения, обобщения, индукции и дедукции. В работе подчёркиваются признаки договорной уязвимости участников долевого строительства: повышенная заинтересованность в заключении договора, информационная асимметрия, ограниченные переговорные возможности, отсутствие профессиональных знаний у дольщика в вопросах строительства многоквартирных домов. Новизна исследования заключается в предложении конкретных законодательных изменений, направленных на устранение злоупотреблений со стороны застройщиков и усиление правовой защищённости дольщиков. В частности, автор предлагает приравнять дольщиков к лицам, подлежащим защите в соответствии с законодательством о защите прав потребителей, ввести открытый для всех реестр договоров долевого строительства, а также установить залоговые права дольщиков на строящееся жильё и земельные участки.

**Ключевые слова:** слабая сторона договора, долевое строительство жилья, дольщик, застройщик, эскроу-счёт, государственная регистрация, залог на строящееся жильё, недобросовестные условия договора

### **ULUSHDORLAR ULUSH KIRITISH ASOSIDAGI QURILISH SHARTNOMASINING ZAIF TARAFI SIFATIDA**

**G'afforov Mehrangiz Shavkatovich,**  
Toshkent davlat yuridik universiteti  
mustaqil izlanuvchisi

**Annotatsiya.** Maqola ulushdorni turar joylarni ulush kiritish asosida qurish shartnomasining zaif tarafi sifatida tan olish va uni himoya qilishning huquqiy mexanizmlari tahliliga bag'ishlangan. Tadqiqotning obyekti quruvchi va ulushdor o'rtasida vujudga keladigan

fuqarolik-huquqiy munosabatlar, predmeti esa shartnomaviy tengsizlik sharoitida ulushdor manfaatlarini huquqiy ta'minlash usullari hisoblanadi. Ushbu tadqiqot doirasida mahalliy va xorijiy yuristlarning ulushli uy-joy qurilishi ishtirokchilarining huquqlarini himoya qilish masalasiga oid huquqiy normalari va nazariy qarashlaridan foydalanildi. Shuningdek, qiyosiy-huquqiy usul, tahlil va sintez, kuzatish, umumlashtirish, induksiya va deduksiya usullari qo'llandi. Tadqiqotda ulushli qurilish ishtirokchilarining shartnomaviy zaiflik belgilari: shartnomatuzishdan yuqori manfaatdorlik, axborot asimmetriyasi, cheklangan muzokara imkoniyatlari, ko'p xonardonli uylarni qurish masalalarida ulushdorning kasbiy bilimlarni yo'qligi ta'kidlangan. Tadqiqotning yangiligi quruvchilarning suiste'molliklarini bartaraf etish va ulushdorlarning huquqiy himoyasini kuchaytirishga qaratilgan aniq qonunchilik o'zgarishlarini taklif etishdan iborat. Xususan, muallif ulushdorlarni iste'molchilar huquqlarini himoya qilish to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq himoya qilinishi lozim bo'lgan shaxslarga tenglashtirish, ulushli qurilish shartnomalarining barcha uchun ochiq bo'lgan reyestrini joriy etish, shuningdek, ulushdorlarning qurilayotgan uy-joy va yer uchastkalariga bo'lgan garov huquqlarini belgilashni taklif etadi.

**Kalit so'zlar:** shartnomaning zaif tarafi, turar joylarni ulush kiritish asosida qurish, ulushdor, quruvchi, eskrou-hisob raqami, davlat ro'yxatidan o'tkazish, qurilayotgan uy-joy garovi, shartnomaning adolatsiz shartlari

## SHAREHOLDERS AS A WEAKNESS OF THE CONTRACT OF SHARE CONSTRUCTION

**Gafforov Mehrangiz Shavkatovich,**  
Independent researcher at Tashkent State University of Law

**Abstract.** The article is devoted to the analysis of legal mechanisms for protecting a shareholder as a weak party in a shared construction agreement. The object of the research is the civil law relations arising between the developer and the shareholder, and the subject is the methods of legal protection of the latter's interests in conditions of contractual inequality. Within the framework of this study, legal norms and theoretical views of domestic and foreign lawyers on the issue of protecting the rights of participants in shared housing construction were used. The comparative legal method, analysis and synthesis, observation, generalization, induction, and deduction methods were also applied. The work emphasizes the signs of contractual vulnerability of shared construction participants: increased interest in concluding a contract, information asymmetry, limited negotiation opportunities, and lack of professional knowledge of the shareholders in the construction of apartment buildings. The novelty of the research lies in the proposal of specific legislative changes aimed at eliminating abuses by developers and strengthening the legal protection of shareholders. In particular, the author proposes to equate shareholders with persons subject to protection in accordance with the legislation on the protection of consumer rights, to introduce an open register of shared construction contracts for all, as well as to establish the collateral rights of shareholders to the housing and land plots being built.

**Keywords:** weaker party to a contract, shared-equity residential construction, equity participant, developer, escrow account, registration, security interest in property under construction, unfair contract terms

### Введение

В последнее время рынок жилья Узбекистана развивается небывалыми темпами (см. рис. 1). Так, за январь-сентябрь 2023 года было введено 10 563,9

тыс. кв. метров жилья, что составило 99,1 % к соответствующему периоду 2022 года [1].



Рисунок 1. Темпы развития рынка жилья

За указанный период на строительство жилья было освоено 15 815,0 млрд сумов инвестиций в основной капитал, из них: из республиканского бюджета – 54,5 млрд сумов, собственных средств предприятий и организаций – 64,1 млрд сумов, средств населения – 14 579,9 млрд сумов и 1 116,5 млрд сумов было привлечено из других источников финансирования (т. е. 92 % жилья возводится за счёт средств граждан).

Одним из наиболее часто применяемых застройщиками способов привлечения средств населения для строительства жилья является долевое строительство. Для дольщиков плюсом долевого строительства является то, что на этапе строительства стоимость жилья значительно ниже, чем стоимость готового жилья. А для застройщика – это возможность получить «дешёвые» деньги. В связи с этим договоры по долевому строительству жилья широко распространены, в том числе и в нашей стране.

Вместе с тем массовое строительство и реализация жилых домов предполагают заключение большого количества договоров. В целях экономии ресурсов и снижения издержек застройщики разрабатывают единые типовые формы договоров для всех участников долевого строительства, в которых изменяются лишь реквизиты сторон и положения, касающиеся предмета договора. В результате гражданин, заключающий договор участия в долевом строительстве и объективно выступающий в роли слабой стороны, в большинстве случаев лишён возможности влиять на содержание условий такого договора.

Это, в свою очередь, обуславливает необходимость разработки чётких законодательных норм и правил, направленных на защиту дольщика от возможного злоупотребления со стороны застройщика.

### Материалы и методы

Рассматриваемая тема исследования привлекала внимание многих учёных, в частности А.К. Боликова, А.С. Бурлакова, Н.Н. Куровой, П.В. Тараканова, Ю.А. Зевакина и других. Вместе с тем заслуживают внимания труды зарубежных исследователей, изучавших вопросы долевого жилищного строительства, таких как J.C. Broome, R.W. Hayes, A. Burrows, R.W. Yanes, A. Levy, J. Lic, P. Turner, Ch. Wilmot-Smith.

В рамках данного исследования использованы правовые нормы и теоретические взгляды отечественных и зарубежных юристов по вопросу защиты прав участников долевого строительства жилья. Также применялись сравнительно-правовой метод, методы анализа и синтеза, наблюдения, обобщения, индукции и дедукции.

### Результаты исследования

Гражданин, заключающий договор участия в долевом строительстве жилья, выступает слабой стороной такого договора в силу следующих обстоятельств:

- повышенная заинтересованность в заключении договора. На фоне высокого спроса на жильё и постоянного роста цен на недвижимость дольщик проявляет повышенную заинтересованность в заключении договора и зачастую соглашается на условия, продиктованные застройщиком;

- информационная асимметрия. Гражданину не предоставляется в открытом доступе достаточный объём информации о деятельности застройщика, характеристиках возводимого объекта и ходе строительных работ;

- финансовые риски. Участник долевого строительства несёт значительные риски, включая возможность неисполнения застройщиком своих обязательств и его потенциального банкротства;

- отсутствие профессиональных знаний у дольщика. Большинство граждан не обладают специальными знаниями в сфере строительства и градостроительного регулирования, в частности в вопросах правового статуса земельного участка, наличия проектной документации, разрешения на строительство и других необходимых условий;

- неравенство переговорных возможностей. Со стороны застройщика, как правило, выступают профессиональные юристы и менеджеры, обладающие опытом ведения подобных сделок, в то время как гражданин опирается исключительно на собственные знания и ограниченные ресурсы.

*Анализ национального законодательства.* Учитывая, что граждане, заключающие договор долевого строительства, являются экономически уязвимой стороной, государство принимает соответствующие организационно-правовые меры для защиты их интересов от возможных злоупотреблений со стороны застройщиков. Так, постановлением Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732 «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» предусмотрены следующие меры защиты:

а) установление порядка, согласно которому привлекать средства дольщиков вправе только застройщики, включённые в электронный реестр;

б) установление специальных требований к застройщикам, в том числе:

- наличие собственных финансовых ресурсов в размере не менее 20 % от стоимости многоквартирного дома либо наличие гарантийного письма банка о пре-

доставлении кредита на указанную сумму или её недостающую часть;

- наличие открытого отдельного расчётного счёта в коммерческом банке для аккумулирования средств, вносимых дольщиками, и их целевого использования;

- обязательная регистрация договоров, заключаемых с дольщиками;

- установление существенных условий договора долевого строительства, таких как: дата и степень готовности объекта при передаче дольщику, гарантийный срок эксплуатации объекта и др.

Кроме того, в соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года № УП-11 «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия»: 1) установлен обязательный порядок нотариального удостоверения и государственной регистрации договора долевого участия; 2) внедрён механизм проектного финансирования строительства с использованием эскроу-счетов.

Тем не менее, несмотря на существующие нормативные меры, обозначенные механизмы не всегда обеспечивают должный уровень защиты прав лиц, заключающих договоры долевого строительства. Иллюстрацией этого является случай, произошедший со строительной компанией Aziya Invest Favorit:

Так, в декабре 2018 года строительной компанией Aziya Invest Favorit было начато строительство восьми семиэтажных домов, рассчитанных на 1 513 квартир. В процессе строительства застройщик заключил договоры долевого участия с 1 409 гражданами. Однако по завершении строительства кадастровые документы были выданы лишь на 260 квартир. Более того, без уведомления дольщиков Aziya

Invest Favorit передала 608 квартир в залог банкам в обеспечение обязательств 17 аффилированных с ней лиц. Впоследствии, в связи с неисполнением последними своих обязательств, 122 квартиры были переданы на баланс банков.

Кроме того, застройщики нередко включают в договор долевого строительства явно невыгодные для дольщиков условия, которые последние, ввиду своей договорной слабости, не в состоянии изменить (см. рис. 2–4). К числу таких условий относятся:

- условие, согласно которому в случае уклонения дольщика от приёма объекта и подписания передаточного акта, квартира считается переданной с момента получения уведомления о готовности объекта к передаче, и с этого момента риск случайной гибели или повреждения объекта переходит к дольщику;

- условие, гласящее, что приёмка законченного строительством многоквартирного дома в эксплуатацию уполномоченным государственным органом подтверждает качество объекта недвижимости и его соответствие проекту, техническим нормам и правилам\*;

- условие, предусматривающее право застройщика на одностороннее изменение цены реализуемой квартиры или срока завершения строительства;

- условие, в соответствии с которым дольщик не вправе потребовать материальной компенсации за недостатки, обнаруженные им при приёме, а может только ждать их устранения застройщиком;

- условие, ставящее ответственность застройщика в зависимость от действий третьих лиц.

\* Данное условие является неправомерным, поскольку сам по себе факт получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не может служить безусловным доказательством того, что объект доведён до состояния полной готовности и пригоден к эксплуатации. Такой разрешительный документ удостоверяет иные характеристики объекта, в частности: его соответствие градостроительному плану земельного участка, проектной документации, а также подтверждает, что строительство велось в рамках выданного разрешения.

3.1.3. В случае нарушения Дольщиком срока приёма, указанного в уведомлении, обязательство Застройщика по передаче Объекта Дольщику будет считаться выполненным, в этом случае Застройщик имеет право составить односторонний акт приемки-передачи и направить его Дольщику. По истечении указанного срока риска случайной гибели и/или порчи Объекта, бремя содержания Объекта и общей домовой территории переходит к Дольщику.

**Рисунок 2. Условие о приёме объекта и переходе риска случайной гибели\*\***

5.3. Стороны исходят из того, что гарантий качества Объекта, соответствия его проекту, градостроительным нормам и правилам является акт Государственной приёмочной комиссии о приёме законченного строительством Жилого дома в эксплуатацию, утверждённый в установленном порядке.

**Рисунок 3. Условие о гарантии качества\*\***

3.2.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить сроки завершения строительства, если это объективно связано с выполнением дополнительных требований градостроительных норм и правил, и в случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению данного обязательства и не зависящих от воли Застройщика, а также в зависимости от даты подписания Акта Государственной приёмочной комиссии. При этом застройщик направляет в адрес Дольщика, указанный в Договоре, уведомление о подписании Дополнительного соглашения. В случае, если Дольщик в течение 10 дней не подпишет Дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков и не составит мотивированный отказ в подписании Дополнительного соглашения, Дополнительное соглашение считается принятым и подписанным.

**Рисунок 4. Условие о завершении срока строительства\*\***

6.4. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору по вине третьих лиц, Застройщик не несёт ответственности, предусмотренной Договором.

**Рисунок 5. Условие об ответственности застройщика\*\***

\*\* Фрагменты из договора, заключённого ООО Golden House Property Group.

Включение вышеуказанных условий в договоры долевого строительства свидетельствует о необходимости внедрения в отечественном законодательстве дополнительных механизмов защиты граждан, заключивших договоры долевого строительства.

*Опыт зарубежных стран.* В зарубежных странах применяются различные меры по защите прав участников долевого строительства:

1. Применение к договору долевого участия норм о купле-продаже и подряде

В настоящее время в юридической науке отсутствует единая точка зрения относительно правовой природы договора долевого строительства: является ли он самостоятельным видом обязательства либо представляет собой разновидность уже существующих договорных конструкций. От ответа на этот вопрос зависит выбор способа правовой защиты дольщика как слабой стороны договора.

Так, если рассматривать договор долевого участия в строительстве как самостоятельную договорную конструкцию, то при нарушении застройщиком своих обязательств дольщик вправе расторгнуть договор и требовать возмещения убытков. Однако в такой ситуации он, скорее всего, получит лишь возврат вложенных средств, но не жильё, в котором он фактически нуждается.

С целью предотвращения подобной несправедливости в ряде зарубежных государств (Германия, Австрия, Швейцария, Франция, Казахстан) договор долевого строительства рассматривается как смешанный договор:

- в части обязательств застройщика по возведению объекта применяются нормы о договоре подряда;

- в части предоставления прав на земельный участок под объектом – нормы о договоре купли-продажи.

При таком подходе в случае нарушения условий договора застройщиком дольщик получает право потребовать перевода на себя прав на земельный участок, расторгнуть подрядную часть договора и привлечь нового застройщика для завершения строительства.

Этот механизм обеспечивает более надёжную защиту дольщика от недобросовестных действий застройщика, поскольку даёт возможность не только защитить вложенные средства, но и реализовать основную цель участия в проекте – получение жилья [2].

Вместе с тем указанный подход имеет и свои недостатки. Так, дольщику затруднительно реализовать право на приобретение доли в земельном участке и на расторжение договора подряда в индивидуальном порядке, то есть в отрыве от других участников долевого строительства.

В связи с этим, к примеру, в соответствии с Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» реализация прав на изъятие земельного участка и расторжение договора подряда возможна лишь при условии объединения дольщиков в жилищно-строительный кооператив. Вторым недостатком указанной модели является необходимость дополнительных расходов: в случае если дольщики уже выплатили полную стоимость объекта первоначальному застройщику, при привлечении нового застройщика им, как правило, приходится вносить дополнительные средства на завершение строительства. В то же время, если первоначальный застройщик не признан банкротом, излишне уплаченные денежные средства могут быть взысканы с него как неосновательное обогащение.

2. Право залога на долю в земельном участке и строящемся объекте

Согласно законодательству Республики Узбекистан, банки вправе принимать в

залог в качестве обеспечения по кредиту: 1) отдельные этажи строящихся много квартирных домов и 2) земельные участки, находящиеся под ними.

Это порождает определённые негативные последствия. Так, в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по кредитному договору банк вправе обратить взыскание на предмет залога. В результате дольщик, оплативший стоимость квартиры, остаётся ни с чем. Единственный путь для него – обращение в суд с иском о возврате уплаченных средств и возмещении понесённых убытков.

В целях недопущения подобных ситуаций в отдельных зарубежных юрисдикциях дольщикам предоставляется право залога на земельный участок иозводимое строение в качестве обеспечения обязательств застройщика перед ними. В частности, такой механизм предусмотрен Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Согласно статье 13 указанного закона, с момента государственной регистрации договора у дольщиков возникает залоговое право на принадлежащий застройщику земельный участок и строящийся на нём объект недвижимости. Таким образом, если застройщик передаёт банку в залог земельный участок или незавершённый объект для получения кредитных средств, то у банка возникает право последующего залога – первичный залог принадлежит дольщикам.

Вместе с тем в законодательстве Российской Федерации наблюдаем и существенный недостаток данного механизма. Так, согласно статье 12.1 того же закона, залог застраховывает только денежные требования дольщика, включая: возврат уплаченных денежных средств; компенсацию убытков и выплату неустойки (штрафов, пеней) при нарушении обязательств;

иные денежные требования по договору или федеральному закону.

Иными словами, обеспечивается не главная цель дольщика – получение жилого помещения, а лишь его право на возврат средств.

Также вызывает сомнение способ обращения взыскания на заложенное имущество – через продажу на публичных торгах с последующим распределением вырученных средств между дольщиками. При долевом строительстве более логичным и справедливым представлялся бы порядок передачи прав собственности на объект дольщикам, например, объединённым в жилищно-строительный кооператив.

### 3. Государственная регистрация договора долевого участия

Согласно пунктам 19 и 28 постановления Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732 «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов», договоры долевого участия подлежат обязательной постановке на учёт застройщиком. При этом договоры, а также внесённые в них изменения и дополнения, не прошедшие учётную регистрацию, признаются недействительными.

Несмотря на то, что данная норма формально направлена на защиту дольщиков, фактически она не обеспечивает их интересов, поскольку:

во-первых, обязанность постановки на учёт возложена на застройщика, который не всегда её исполняет;

во-вторых, последствие в виде недействительности договора оборачивается против дольщика: он может вернуть деньги, но не получает недвижимость, на которую рассчитывал.

Следовательно, основная ценность такой регистрации – уведомление третьих лиц. Иными словами, регистрируя договор, застройщик формально сообщает

всем заинтересованным сторонам, что конкретная квартира уже передана дольщику.

Однако система постановки на учёт, предусмотренная постановлением Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732, не является открытой для общего доступа. Иными словами, лицо, заинтересованное в приобретении квартиры в строящемся доме, не имеет возможности свободно ознакомиться с информацией о реализуемых квартирах. Это, в свою очередь, приводит к случаям двойных продаж, когда одна и та же квартира реализуется двум и более лицам, что вызывает споры и судебные разбирательства.

Ещё одной важной функцией системы постановки на учёт (регистрации) договоров должно быть предоставление дольщику возможности оспаривать сделки, заключённые без его согласия. В контексте долевого строительства это означает, что дольщик вправе требовать признания недействительными договоров, по которым ранее проданная ему квартира была впоследствии повторно реализована или обременена без его согласия. Однако постановление № ПП-4732 не предусматривает такого права для дольщика.

Существенным недостатком действующей системы постановки на учёт является и то, что учёт договоров осуществляют Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, которое не обладает профильной компетенцией в сфере регистрации прав на недвижимость. Эти функции было бы целесообразнее возложить на Кадастровое агентство или нотариальные органы, обладающие соответствующим опытом и инструментами.

Хотя Указом Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года № УП-11 предусмотрено внедрение с 1 июля 2025 года процедуры нотариаль-

ного удостоверения и государственной регистрации договоров долевого участия, тем не менее детальные механизмы этих процедур пока не разработаны.

В связи с этим целесообразным представляется при разработке нового порядка предусмотреть создание бесплатного, публичного и общедоступного реестра зарегистрированных договоров долевого участия, что обеспечит:

во-первых, возможность для потенциальных покупателей убедиться в том, что интересующая их квартира не была ранее продана, не находится в залоге и не обременена;

во-вторых, возможность для первоначального дольщика оспорить сделки, совершенные без его ведома, в отношении уже проданной ему квартиры;

в-третьих, право дольщика, исполнившего свои обязательства по договору, требовать в судебном порядке принудительной регистрации договора в случае уклона застройщика, а не признания договора недействительным, как это происходит при отсутствии постановки на учёт.

4. Проведение расчётов по договору долевого строительства через эскроу-счета

Ещё одним эффективным механизмом защиты прав дольщиков является применение эскроу-счетов для проведения взиморасчётов между застройщиком и дольщиком.

Эскроу-счёт – это специальный банковский счёт, на котором аккумулируются средства дольщика до момента завершения строительства и передачи объекта в его собственность. Ни дольщик, ни застройщик не могут распоряжаться этими средствами до выполнения условий договора: передачи квартиры или расторжения договора.

Финансирование строительства с использованием эскроу-счетов осуществляется по следующей схеме (см. рис. 6).

- 1** Покупатель жилья подписывает с застройщиком договор долевого строительства
- 2** Застройщик, банк и покупатель заключают трехсторонний договор об открытии эскроу-счёта
- 3** Покупатель вносит деньги на эскроу-счёт
- 4** Деньги хранятся в банке, пока не будут выполнены прописанные в договоре условия. Доступа к ним не имеют ни дольщик, ни застройщик в течение всего срока действия договора
- 5** Застройщик вводит дом в эксплуатацию
- 6** После завершения строительства деньги с эскроу-счёта переводятся на банковский счёт застройщика.

**Рисунок 6. Схема эскроу-финансирования**

Покупка квартир в строящихся многоквартирных домах с применением эскроу-счетов обладает рядом очевидных преимуществ:

1) гарантия сохранности средств – деньги дольщика находятся в полной безопасности до момента получения ключей от готовой квартиры;

2) минимизация рисков, связанных с выбором застройщика – вопрос проверки надёжности строительной компании уходит на второй план;

3) возврат средств при неисполнении обязательств – в случае если строительство не будет завершено, в том числе по причине банкротства застройщика, дольщик имеет право вернуть свои деньги;

4) защита от взысканий – средства, размещённые на эскроу-счёте, не подлежат аресту, списанию по долгам дольщика или иным принудительным мерам взыскания;

5) гарантия возврата даже при банкротстве банка – эскроу-счета подлежат

страхованию специализированными фондами гарантирования вкладов, что обеспечивает возврат средств дольщику в случае ликвидации обслуживающего банка.

Тем не менее данная система имеет и определённые недостатки. Основной из них заключается в том, что застройщик вынужден финансировать строительство исключительно за счёт собственных или заёмных средств, не имея доступа к средствам дольщиков до завершения работ. Это, в свою очередь, приводит к удорожанию себестоимости строительства, а следовательно, к росту цен на жильё.

Несмотря на это, применение эскроу-счетов признаётся одним из наиболее действенных механизмов защиты прав дольщиков и предотвращения случаев мошенничества в сфере долевого строительства. К примеру, если до введения механизма финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета в России количество обманутых дольщиков достигало порядка 400 тыс. человек, то после внесения соответствующих изменений в Закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» случаи неполучения дольщиками вложенных средств были практически сведены к нулю [3].

### **Выводы**

Подытоживая вышеизложенное, в целях обеспечения надлежащей защиты дольщиков, приобретающих квартиры в строящихся многоквартирных домах, предлагается:

- установить, что к отношениям между застройщиком и дольщиком применяются нормы законодательства о защите прав потребителей, что позволит предотвратить включение в договор долевого строительства несправедливых условий, ущемляющих права дольщиков;

- на уровне Пленума Верховного суда

дать разъяснение, согласно которому договор долевого строительства является смешанным договором: в части обязательства застройщика по строительству жилья – применяются нормы о договоре подряда, в части предоставления права на земельный участок под зданием – нормы о договоре купли-продажи. При таком подходе, в случае нарушения условий договора, дольщики смогут объединиться в жилищно-строительный кооператив, потребовать перевода на себя прав на земельный участок, расторгнуть договор подряда и привлечь другого подрядчика для завершения строительства;

- включить в законодательство норму, предусматривающую, что строящееся на долевой основе жильё в силу закона на-

ходится в залоге у дольщика. При нарушении застройщиком своих обязательств дольщикам должно предоставляться право обращения взыскания на предмет залога путём перехода права собственности на объект незавершённого строительства кооперативу дольщиков;

- разработать детальный механизм финансирования строительства через эскроу-счета с учётом международной практики и требований финансовой стабильности;

- установить исчерпывающий перечень случаев, при которых застройщик вправе привлекать средства граждан для строительства жилья, с целью минимизации злоупотреблений и повышения прозрачности в сфере долевого строительства.

## REFERENCES

1. Investitsii i stroitel'stvo [Investment and construction]. 2023. Available at: [https://stat.uz/ru/?preview=1&option=com\\_dropfiles&format=&task=frontfile.download&catid=419&id=3026&Itemid=1000000000000](https://stat.uz/ru/?preview=1&option=com_dropfiles&format=&task=frontfile.download&catid=419&id=3026&Itemid=1000000000000)
2. DDU inostrannyye. Chast' 1: Dogovory s zastroyshchikom [Foreign DDU. Part 1: Contracts with the developer]. Available at: [https://zakon.ru/blog/2023/11/23/ddu\\_inostrannye\\_chast\\_1\\_dogovory\\_s\\_zastrojschikom](https://zakon.ru/blog/2023/11/23/ddu_inostrannye_chast_1_dogovory_s_zastrojschikom)
3. Khusnullin zayavil, chto problemu obmanutykh dol'shchikov v Rossii prakticheski pobedili [Khusnullin stated that the problem of defrauded equity holders in Russia has been practically overcome]. Available at: <https://www.interfax.ru/russia/896853>
4. Bolikov A.K. Mery po zashchite interesov dol'shchikov po dogovorom dolevogo uchastiya: osobennosti i osnovnyye problemy [Measures to protect the interests of shareholders under equity participation agreements: features and main problems]. *Young Scientist*, 2021, vol. 43(385), pp. 91–93.
5. Burlakova A.S. Pravovyye aspekty dogovorov dolevogo uchastiya v stroitel'stve: analiz sovremennykh tendentsiy i problem [Legal aspects of equity participation agreements in construction: analysis of modern trends and problems]. *Young Scientist*, 2024, vol. 50(549), pp. 215–217.
6. Kurova N.N., Tarakanov P.V. Dogovor uchastiya v dolevom stroitel'stve ob'yektov nedvizhimiostei: aktual'nyye voprosy [Agreement on participation in shared construction of real estate objects: current issues]. *Scientific News Series Philosophy. Sociology. Law*, 2016, vol. 10(231), no. 36, pp. 120–126.
7. Zevakin Yu.A. Uchastnik dolevogo stroitel'stva kak slabaya storona dogovora [Participant in shared construction as a weak party to the contract]. Moscow, *Legal Science*, 2023, vol. 4.
8. Broome J.C., Hayes R.W. A comparison of the clarity of traditional construction contracts and of the New Engineering Contract. *International Journal of Project Management*, 1997, vol. 15, iss. 4, pp. 255–261.

9. Slavetckiy D.V. Printsip zashchity slaboy storony grazhdansko-pravovogo dogovora [Principle of protection of the weaker party in a civil-law contract]. PhD Dissertation. Samara, 2004.
10. Hesselink M.W. Weaker party protection. Justifying Contract in Europe: Political philosophies of European contract law. Oxford, Oxford Academic Publ., 2021.
11. Tomtosov A.A. Novyye podkhody k zashchite slaboy storony dogovora [New approaches to protecting the weak party to a contract]. Moscow, Statut Publ., 2016.
12. Piankova A.F. Doktrina neravenstva peregovornoj sily glazami zapadnykh teoretikov: Pro et Contra [The Doctrine of Inequality of Bargaining Power through the Eyes of Western Theorists: Pro et Contra]. Norma Publ., 2011.
13. Yefremova M. Zashchita slaboy storony v dogovorakh strakhovaniya. Sravnitel'no-pravovoy aspekt [Protection of the Weaker Party in Insurance Contracts. Comparative Legal Aspect]. *Economy and Law*, 2008, vol. 1.
14. Volos A.A., Volos Ye.A. Slabost' v grazhdansko-pravovykh otnosheniakh: sravnitel'no-pravovoye issledovaniye [Weakness in Civil Law Relations: A Comparative Legal Study]. Moscow, Prospect Publ., 2019.
15. Karapetov A.G. Savel'yev A.I. Svoboda dogovora i yeye predely [Freedom of contract and its limits]. Moscow, Statut Publ., 2012.
16. Piankova A.F. Svoboda dogovora, zaklyuchyonnogo na standartnykh usloviyakh [Freedom of contract concluded under standard conditions]. Moscow, Statut Publ., 2016.

# YURISPRUDENSIYA

**HUQUQIY ILMIY-AMALIY JURNALI**

**2025-YIL 3-SON**

VOLUME 5 / ISSUE 3 / 2025

DOI: 10.51788/tsul.jurisprudence.5.3.