

В Узбекистане принят Градостроительный кодекс в новой редакции

5 мая 2021 года

В конце мая 2021 г. вступает в силу новый Градостроительный кодекс, который заменяет старый кодекс, утвержденный почти 20 лет назад.

В новом Кодексе определены основные принципы градостроительной деятельности и закреплены нормы об общественном контроле.

Кодекс включает нормы, определяющие основные направления возмещения убытков юридическим и физическим лицам, а также порядок разработки и заключения государственного контракта на выполнение подряда, осуществления подряда строго на основе контракта.

В Кодексе прописаны права и обязанности экспертов при проведении экспертизы градостроительных документов.

Установлено требование обязательного страхования строительных рисков по объектам строительства, финансируемым за счет средств Государственного бюджета и кредитов под правительственную гарантию. Страхование по объектам строительства, финансируемым за счет других источников, осуществляется на добровольной основе.

Теперь, зарубежные физические и юридические лица также могут быть субъектами градостроительной деятельности.

Обращаем внимание инвесторов на следующие нормы Кодекса

Наряду с узбекскими градостроительными нормами и правилами допускается использование международных и зарубежных нормативно-технических документов в области градостроительной деятельности, адаптированных к геологическим, природно-климатическим, сейсмологическим и другим особенностям Узбекистана.

Заказчик и Подрядчик

Кодексом определены права и обязанности заказчика, среди которых:

- подготовка и утверждение заданий на разработку градостроительной документации;
- представление разработчикам градостроительной документации исходно-разрешительной документации на

проектирование;

- обеспечение проведения экспертизы градостроительной документации и авторского контроля по ее реализации;
- осуществление контроля за ходом проектирования, технический контроль за качеством строительства и устранение выявленных недостатков в течение гарантийного срока пользования.

В свою очередь подрядчики обязаны:

- осуществлять строительство согласно утвержденной градостроительной документации;
- выполнять законные требования технического контроля заказчика, авторского контроля разработчика и территориальных инспекций по контролю в сфере строительства при Минстрое;
- обеспечить работников инвентарем по охране труда, технической безопасности, средствами коллективной и индивидуальной защиты;
- предоставить заказчику декларацию о соответствии (декларация о соответствии выполненных работ на завершеном строительстве объекте утвержденной градостроительной документации и требованиям градостроительных норм и правил).

Экспертиза

Согласно новой редакции кодекса, градостроительная документация подлежит экспертизе на предмет соответствия требованиям градостроительных, сейсмологических, противопожарных, экологических и санитарных норм и правил, а также гигиенических нормативов. Установлено, что по объектам, осуществляемым за счет прямых инвестиций, не требуется проведение экспертизы сметной части градостроительной документации.

Контроль

Кодексом следующие определены следующие виды **контроля за строительством**:

1. государственный контроль за строительством;
2. технический контроль заказчика;
3. авторский контроль разработчика;
4. внутренний контроль подрядчика.

1) Государственный контроль осуществляется Инспекцией по контролю в сфере строительства при Министерстве строительства и ее территориальными инспекциями.

2) Заказчик осуществляет технический контроль путем закрепления сертифицированного специалиста по техническому контролю или привлечения соответствующей организации.

3) Разработчик осуществляет авторский контроль в течение всего периода строительства (реконструкции) объекта на основе договора.

4) Подрядчик осуществляет внутренний контроль в целях своевременного выявления недостатков и принятия мер по их устранению и предотвращению.

Приёмка и ввод в эксплуатацию

Приемка законченного строительством объекта производится заказчиком при его полной готовности в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и наличии:

- исполнительной документации;
- декларации о соответствии;
- заключения о соответствии выполненных работ утвержденной градостроительной документацией; и
- заключения о качестве строительного-монтажных работ.

Приемка законченного строительством объекта оформляется актом сдачи-приемки законченного строительством объекта, форма которого утверждается специально уполномоченным государственным органом.

Ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта осуществляется путем выдачи территориальной инспекцией разрешения на эксплуатацию законченного строительством объекта. Заказчик несет ответственность за своевременную сдачу-приемку законченного строительством объекта и ввод его в эксплуатацию. Порядок и сроки проведения процедур по приемке законченного строительством объекта и вводу его в эксплуатацию должны быть установлены Кабинетом Министров.

Изъятие земельных участков

Изъятие земельных участков для общественных и государственных нужд допускается для:

- предоставления земель для нужд обороны и государственной безопасности, охраняемых природных территорий, создания и функционирования свободных экономических зон;
- выполнения обязательств, вытекающих из международных договоров; обнаружения и разработки месторождений полезных ископаемых;
- строительства (реконструкции) автомобильных и железных дорог, аэропортов, аэродромов, объектов аэронавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, метрополитенов, тоннелей, объектов энергетических систем и линий электропередачи, линий связи, объектов космической деятельности, магистральных трубопроводов, инженерно-коммуникационных сетей;
- исполнение генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов за счет средств Государственного бюджета, а также в других случаях, прямо предусмотренных законами и решениями Президента.

Перечни земельных участков, изымаемых для государственных и общественных нужд, утверждаются решениями Кабинета Министров.

Установлено, что изъятие земельного участка и снос объектов недвижимого имущества осуществляется только после полного возмещения рыночной стоимости недвижимого имущества и ущерба, причиненного собственнику.

Ваши основные контакты



Элдор Маннопов
Country Managing Partner,
Ташкент
Т +99 878 150 31 05
eldor.mannopov@dentons.com



Бобур Шамсиев
Партнер, Ташкент
Т +99 878 150 31 05
Т +99 890 358 97 63
bobur.shamsiev@dentons.com