

# Rödl & Partner

# Планирование проектов

ОБЗОР ПРАВОВОГО  
РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ





# Содержание

ПРОЕКТИРОВАНИЯ	4
СТРОИТЕЛЬСТВА	11
Строительные нормы и правила	11
Общие положения по лицензированию	11
Лицензионные требования и условия	12
Процедура получения лицензии	13
Дополнительные требования для отдельных видов деятельности	14
Меры воздействия за нарушение законодательства о лицензировании в Узбекистане	13
НАБЛЮДЕНИЕМ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ	19
О нас	22
Контактные лица	23

# ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Проектно-изыскательские работы включают разработку проектной документации, проведение ее экспертизы и осуществление авторского надзора за процессом строительства.

Проектно-изыскательские работы состоят из:

1	Инженерно-изыскательных работ
2	Разработки проектной документации в соответствии с согласованной сторонами стадийностью
3	Экспертное сопровождение заказчиком и подрядчиком проектной документации
4	Осуществление авторского надзора за строительством

В Узбекистане строительное проектирование регулируется рядом правовых норм и документов:

- Градостроительный кодекс
- ПКМ № 200 от 20.04.2022 г
- ШНК 1.03.01-16

Важно учитывать, что документация проектирования делится на предпроектную документацию и на проектную документацию.

**Предпроектная документация** выполняет функцию обоснования проекта, анализируя возможные варианты и определяя предварительную стоимость и объемы финансирования. К ней относятся:

- Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – обосновывает выбор наилучшего технико-технологического решения.
- Технико-экономический расчет (ТЭР) – документ, обеспечивающий расчет предварительных условий реализации проекта, включая предельную стоимость и объемы финансирования.

## **Проектная документация:**

Проектная документация разрабатывается на основе утвержденных градостроительных норм и определяет более конкретные детали проекта. В нее входят:

- Рабочий проект – описание объемно-планировочных, конструктивных и технических решений.
- Проектно-сметная документация – включает расчеты стоимости строительства, реконструкции и ремонта.
- Рабочая документация – содержит подробные технические решения для выполнения строительных работ.

Проектная документация также подлежит обязательным согласованиям с различными государственными службами, такими как санитарно-эпидемиологические, пожарные, экологические органы.

При разработке проектов строительства, реконструкции и текущего ремонта зданий должны быть подготовлены следующие документы:

1. Документы, указанные в постановлении Кабинета Министров №200 от 20 апреля 2022 года «Об утверждении единых административных строительных правил в сфере строительства» (заключение рабочего органа Совета по архитектуре и градостроительству о согласовании архитектурно-планировочного задания, проектно-сметная документация, изменение специализации зданий и сооружений, повторное разрешение на проектирование строительства, реконструкцию и строительство дополнительных зданий и сооружений на собственной территории);
2. Технические условия на подключение к инженерным сетям связи;
3. Материалы топографических изображений для строительного проектирования;

4. Линии регулирования строительства и использования земельных участков, указанные в проекте детальной планировки или кадастровом документе объекта (красная линия);
5. Инженерно-геологические и другие виды исследовательских материалов;
6. Положительное заключение государственной экологической экспертизы о воздействии на окружающую среду;
7. Техническое задание по охране объектов культурного наследия;
8. Акт (справка) о состоянии лифтов, газовых сетей и оборудования;
9. Сведения о техногенных объектах, расположенных вблизи отремонтированных жилых домов, и материалы о зонах их воздействия при возможных чрезвычайных ситуациях;
10. Акт выявленных дефектов при реконструкции, капитальном и текущем ремонте зданий и сооружений (материалы визуального и инструментального технического обследования состояния основных строительных конструкций)<sup>1</sup>.

Строительство и реконструкция объектов осуществляется в строгом соответствии с проектной документацией, которая также является основой для проведения текущих ремонтных работ. Текущие ремонты могут проводиться как на основании проектной документации, так и актов дефектации, в зависимости от вида работ.

Проектирование на различных стадиях включает подготовку технических условий, эскизных проектов, концепций интерьеров и экстерьеров, а также разработку генеральных планов объектов в 3D формате. Это разделяется на этапы: дизайн-проект, рабочий проект и одноэтапное проектирование для простых объектов.

---

<sup>1</sup> ШНК 1.03.01-16 “

Проектная документация должна оформляться в соответствии с ГОСТ 21.1101-2013, и чертежи должны соответствовать действующим нормам и правилам градостроительства. В процессе разработки могут понадобиться специальные технические условия для компенсирующих мер в частях, не соответствующих нормам.

Если градостроительные нормы изменяются, проектную документацию нужно своевременно корректировать. В проектные документы включаются рабочий проект, сметная документация и рабочие чертежи, а также перечни требований к материалам и оборудованию.

Мероприятия по энергоэффективности объекта должны быть разработаны в соответствии с нормативными требованиями, а структура и содержание рабочих проектов должны соответствовать установленным стандартам. Параллельное проектирование объектов осуществляется в соответствии с утверждёнными положениями.

Стоит учитывать и недавние нововведения в законодательстве в сфере строительства, а именно:

С июля 2024 года согласование проектной документации при строительстве и реконструкции объектов осуществляется исключительно после внесения данных в Межведомственный геоинформационный программный комплекс «Государственная градостроительная геоинформационная система». Кроме того, утверждение проектно-сметной документации невозможно без получения положительного заключения от органов государственного пожарного надзора.

С 1 января 2024 года все проекты новых строительных объектов III–IV категорий уровня опасности, включая проекты строительства гидротехнических сооружений, должны основываться на данных мониторинга по учёту рисков, связанных с климатическими условиями в зоне строительства. Эти данные предоставляются Агентством гидрометеорологической службы Республики Узбекистан.

Также, в 2024 году проектно-сметная документация по строительству и реконструкции отдельных объектов, дополнительно включаемых в государственные программы и стоимостью свыше 10 миллиардов сум, подлежит рассмотрению Проектным офисом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Не допускается утверждение проектных заданий на отдельные объекты без предварительного согласования с Проектным офисом, а также представление проектно-сметной документации на экспертизу в случае отсутствия рекомендаций данного офиса.

Согласование проектных заданий, рассмотрение проектно-сметной документации и предоставление рекомендаций осуществляются Проектным офисом посредством системы «Прозрачное строительство».

Также важными факторами для учёта при разработки проектной документации являются:

- Энергоэффективность зданий в соответствии со строительными нормами и правилами (для некоторых зданий требования по установке возобновляемых источников энергии<sup>2</sup>);
- Построение станций для зарядки электромобилей<sup>3</sup>;
- Новый порядок для получения разрешения на увеличение количества этажей<sup>4</sup>;
- Новые порядки и меры по сейсмической безопасности<sup>5</sup>;
- Определение размещения мест сбора отходов (обязателен для жилых домов)<sup>6</sup>;

---

<sup>2</sup> Указ Президента РУз от 09.09.2022 г. N УП-220

<sup>3</sup> Постановление Президента РУз от 19.12.2022 г. N ПП-444

<sup>4</sup> Постановление Президента РУз от 26.07.2023 г. N ПП-236

<sup>5</sup> Постановление Президента РУз от 17.04.2024 г. N ПП-161

<sup>6</sup> Указ Президента РУз от 11.08.2022 г. N УП-189

В проектной документации строительства или реконструкции многоквартирного дома должны быть указаны: перечень жилых и нежилых помещений, общее имущество, сведения о площади и границах земельного участка, а также прилегающей территории (планы с объектами, автостоянки, детские и спортивные площадки, зоны отдыха). Без этих сведений заключение по проектной документации не выдаётся.

В документации по прокладке инженерных сетей необходимо указать расходы на возмещение ущерба собственникам и пользователям земли, включая сокращение орошаемых земель, снижение плодородия и другие убытки.

При проектировании общественных зданий учитываются потребности лиц с инвалидностью, включая создание парковочных мест подходящего размера и количества.

До 31 декабря 2028 года на территории Республики Узбекистан допускается одновременное применение как национальных нормативных документов, так и зарубежных нормативных документов в области технического регулирования градостроительной деятельности.

- Проектная документация, разработанная на основе зарубежных нормативных документов, должна быть адаптирована с привлечением местных проектно-изыскательских организаций и с разработкой специальных технических условий, компенсирующих различия с национальными нормами.
- Заказчик (инвестор) обязан покрывать расходы на оплату услуг независимых зарубежных специалистов и консультантов, привлекаемых уполномоченным органом для рассмотрения адаптированной проектной документации, независимо от результатов такого рассмотрения.

В заключение, эффективная проектная и изыскательская работа в строительстве требует структурированного подхода, включающего как предпроектную, так и проектную документацию. Предпроектная документация служит для обоснования проекта и оценки затрат, в то время как проектная документация предоставляет комплексные технические решения и спецификации дизайна. Соблюдение обязательных согласований с государственными органами и установленных стандартов на протяжении всего строительного процесса имеет решающее значение для обеспечения качества и успешного выполнения проекта. Соблюдая эти протоколы, мы можем добиться не только желаемых результатов, но и повысить общую целостность строительного процесса.

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА

Строительные нормы и правила в Узбекистане требуют строгого соблюдения при возведении объектов. До 31 декабря 2028 года допускается использование ряда иностранных нормативных документов (Евро коды, Британские стандарты, и др.) с обязательной адаптацией под местные условия, а расходы на привлечение иностранных специалистов ложатся на заказчика<sup>7</sup>.

Для получения разрешения на строительство необходимо пройти несколько этапов: оплата государственных пошлин в Центре государственных услуг, автоматизированная обработка анкеты и анализ объекта региональной инспекцией. Разрешение выдаётся с цифровой подписью в течение 7 рабочих дней. Ключевым документом является архитектурно-планировочное задание (АПЗ), которое необходимо для согласования проекта и контроля за соблюдением норм. Получение АПЗ — обязательный этап перед подачей заявления на разрешение на строительство, срок рассмотрения которого составляет от 1 до 10 рабочих дней.

Также проект может подлежать специальным требованиям, включая получение лицензий и разрешений в соответствии с Законом Республики Узбекистан №57, регулирующим особенности строительной деятельности.

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ

Лицензирование строительной деятельности в Республике Узбекистан регулируется основным законодательным актом — Законом „О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах“ (ЗРУ-701), принятом 14 июля 2021 года. В дополнение к данному Закону действуют и другие нормативные акты, в том числе Закон „О государственной пошлине“, а также различные постановления Президента Узбекистана, которые нацелены на упрощение разрешительных процедур для ведения предпринимательской деятельности.

<sup>7</sup>

Указ Президента Республики Узбекистан, от 13.03.2020 г. № УП-5963

В соответствии с указанным законодательством лицензии на осуществление строительной деятельности выдаются исключительно юридическими лицами и обладают неограниченным сроком действия. Исключением являются лицензии в сфере телекоммуникаций, которые могут быть выданы в виде как типовых, так и индивидуальных лицензий.

## ЛИЦЕНЗИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И УСЛОВИЯ

Лицензирование строительной деятельности в Республике Узбекистан осуществляется в соответствии с требованиями, определёнными Законом № ЗРУ-701. Процесс получения лицензии включает соблюдение лицензионных условий, среди которых<sup>8</sup>:

1. Соблюдение действующих законодательных актов в сфере лицензирования.
2. Наличие в штате компании квалифицированных специалистов, обладающих соответствующим профессиональным образованием и опытом работы не менее пяти лет<sup>9</sup>.
3. Соответствие материально-технической базы установленным стандартам и требованиям.

---

<sup>8</sup> Законом РУз „О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах“ от 14.07.2021 г. N ЗРУ-701 (с 15.07.2021 г.; до 15.07.2021 г. - Законом РУз „О лицензировании отдельных видов деятельности“ 25.05.2000 г. N 71-II);

<sup>9</sup> (с 1.03.2022 г. - п. 9 Приложения N 20 к Единому положению “О порядке лицензирования отдельных видов деятельности посредством специальной электронной системы”, утв. ПКМ РУз от 21.02.2022 г. N 80; до 1.03.2022 г. - п. 6 Положения “О лицензировании деятельности по проектированию, строительству, эксплуатации объектов повышенного риска и потенциально опасных производств”, утв. ПКМ РУз от 24.09. 2003 г. N 410).

Следует отметить, что в период с 1 марта 2019 года до 29 августа 2023 года действовало требование о наличии в штате компании не менее двух сертифицированных инженеров<sup>10</sup>, однако данное требование было отменено, что упрощает процесс лицензирования для компаний, занимающихся проектной деятельностью<sup>11</sup>.

## ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ ЛИЦЕНЗИИ

С 1 января 2021 года в Республике Узбекистан процедура подачи заявлений на получение лицензии осуществляется в электронной форме через систему „Лицензия“ или Единую платформу интеграции государственных услуг (ЕПИГУ)<sup>12</sup>. Лицензирующий орган проводит все необходимые согласования и проверки без непосредственного участия заявителя.

В процессе подачи заявления заявитель обязан указать следующую информацию:

1. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).
2. Вид лицензируемой деятельности.
3. Сведения, подтверждающие соответствие установленным лицензионным требованиям.

Важно отметить, что отказ в приёме заявления на получение лицензии не допускается. После подачи заявления оно автоматически регистрируется, и заявителю незамедлительно направляется подтверждение о регистрации, что обеспечивает прозрачность и оперативность процесса лицензирования.

<sup>10</sup> п. 1 “в” Указа Президента РУз от 14.11.2018 г. N УП-5577

<sup>11</sup> Указом Президента РУз от 28.08.2023 г. N УП-151.

<sup>12</sup> п. 10 Указа Президента РУз от 24.08.2020 г. N УП-6044, ст. 25 Закона N ЗРУ-701.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

С 25 ноября 2023 года для лицензирования проектирования, строительства и эксплуатации объектов повышенного риска вводятся дополнительные требования, включая наличие специалистов с пятилетним опытом и соблюдение законодательства о градостроительстве и охране труда. Действующие компании должны соответствовать этим требованиям до 1 марта 2024 года<sup>13</sup>.

Заявления подаются через систему „Лицензия“ со сроком рассмотрения до 20 рабочих дней<sup>14</sup> (сокращённый срок для некоторых видов деятельности — 5–10 дней). Уведомление о результатах производится в течение часа. В случае отказа предоставляется 10–30 дней для устранения недостатков, повторное рассмотрение занимает 5 дней. При подаче через электронные порталы действует 10% скидка, а при задержке более 3 дней возвращается 50% пошлин.

Контроль за соблюдением лицензионных требований осуществляют лицензирующие органы, которые могут проводить проверки и обращаться в суд для приостановления лицензий или наложения штрафов.

<sup>13</sup> ПКМ РУз от 23.11.2023 г. N 619

<sup>14</sup> ст. 28 Закона N ЗРУ-701 и смотри дальше (с 1.03.2022 г. - п. 8 Приложения N 21 к Единому положению “О порядке лицензирования отдельных видов деятельности посредством специальной электронной системы”, утв. ПКМ РУз от 21.02.2022 г. N 80; до 1.03.2022 г. - п. 16 Положения “О порядке лицензирования деятельности по разработке архитектурно-градостроительной документации”, утв. ПКМ РУз от 07.05.2019 г. N 381).

## МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ В УЗБЕКИСТАНЕ

В Узбекистане для осуществления проектной деятельности в строительстве объектов повышенного риска необходимо получение лицензий и разрешений от уполномоченных органов. Основные виды лицензий включают лицензии на проектирование, строительство и эксплуатацию объектов повышенного риска, а также лицензии на обращение с взрывчатыми и ядовитыми веществами. Разрешения требуются для перевозки тяжеловесных грузов, проектирования объектов, представляющих угрозу безопасности полётов, и эксплуатации беспилотных летательных аппаратов<sup>15</sup>.

Контроль за соблюдением лицензионных и разрешительных требований осуществляется соответствующими органами, а субподрядчики и проектные организации обязаны иметь все необходимые документы для законной деятельности.

При нарушении лицензионных требований применяются меры воздействия, включая:

1. Приостановление действия лицензии (до 10 дней лицензиаром и до 6 месяцев судом)<sup>16</sup>.
2. Прекращение действия лицензии в случае истечения срока или неподачи заявления на возобновление.
3. Аннулирование лицензии по различным причинам, с запретом на повторную выдачу после аннулирования за нарушение на срок один год.

<sup>15</sup> С 16.10.2021 г. порядок осуществления гос. контроля за соблюдением лицензионных требований и условий регулируется ст. 49–57 Закона РУз „О лицензировании, разрешительных и уведомительных процедурах“ от 14.07.2021 г. N ЗРУ-701.

<sup>16</sup> ст. 188 Экономического процессуального кодекса, утв. Законом РУз от 24.01.2018 г. N ЗРУ-461; до 1 апреля 2018 г. - ст. 148 Хозяйственного процессуального кодекса РУз

Эти меры направлены на обеспечение соблюдения законодательства и повышение уровня безопасности в строительной сфере<sup>17</sup>.

В Узбекистане действуют штрафные санкции для юридических лиц за нарушения лицензионных требований<sup>18</sup>. Основные аспекты:

1. Штрафы:

- За осуществление деятельности без лицензии — 250–300 БРВ.
- За деятельность с приостановленной лицензией или получение лицензии на основе подложных документов — 300 БРВ.
- Штрафы накладываются уполномоченными органами, уведомления о штрафах направляются в течение 5 рабочих дней.

2. Скидки на штрафы:

- С 1 марта 2024 года можно добровольно погасить 50% штрафа в течение 15 дней или 70% в течение 30 дней<sup>19</sup>.
- Лица, сообщившие о нарушении, могут получить 10% от суммы штрафа.

3. Защита прав соискателей лицензий:

Соискатель лицензии не несёт ответственности за незаконную деятельность, если лицензирующий орган не принял решение в установленные сроки. В этом случае он может начать деятельность с уведомлением уполномоченного органа.

---

<sup>17</sup> Закона N ЗРУ-701

<sup>18</sup> Закону N ЗРУ-701:

<sup>19</sup> Указа Президента РУз от 24.08.2020 г. N УП-6044

Эти меры направлены на усиление контроля в сфере лицензирования и защиту прав добросовестных участников.

При получении разрешений на строительство и эксплуатацию объектов в Узбекистане важно соблюдать требования безопасности. Основные моменты включают:

1. Управление безопасностью:

Под руководством Кабинета Министров и Государственного комитета промышленной безопасности осуществляется установление требований безопасности, лицензирование видов деятельности и проведение экспертиз промышленной безопасности.

2. Регистрация и экспертиза опасных производственных объектов:

Опасные производственные объекты подлежат учету в государственном реестре. Положительное заключение экспертизы проектной документации является обязательным для регистрации и получения разрешений на строительные работы.

3. Объекты экспертизы:

Экспертиза включает оценку проектной документации, технических устройств и других документов, связанных с эксплуатацией опасных объектов.

4. Страхование:

- Ответственность за вред, причинённый в результате аварии на опасном объекте, подлежит обязательному страхованию.
- Минимальные размеры страховых сумм варьируются в зависимости от типа объекта: 250,000 БРВ (первый тип), 50,000 БРВ (второй тип) и 10,000 БРВ (третий тип).

5. Разрешительные документы:

Выдаются разрешения на использование технических устройств и проведение испытаний на опасных производственных объектах после успешной экспертизы.

Эти меры направлены на обеспечение безопасности строительных работ и защиты жизни и здоровья людей.

# НАБЛЮДЕНИЕМ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

(АВТОРСКИЙ НАДЗОР И ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР)

Будучи важной частью проектно-изыскательных работ, авторский и технический надзор являются обязательными на всех этапах строительства объектов и осуществляются соответственно со стороны автора проекта и заказчика, либо с привлечением сертифицированных специалистов.

Авторский надзор контролирует соответствие строительно-монтажных работ градостроительной документации и выполняется проектной организацией, разработавшей проект. Технический надзор, в свою очередь, представляет собой общий контроль в сфере строительства, выполняемый заказчиком при проведении и приёмке строительно-монтажных работ на объектах<sup>20</sup>.

Заказчик обязан обеспечить, чтобы авторский надзор за строительными работами осуществлялся организацией, разработавшей проектную документацию, на протяжении всего периода строительства. При этом проектная организация может передать свои полномочия по авторскому надзору другому лицензированному разработчику градостроительных документов на основании заключённого договора.

Независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности объекта, заказчик должен заключить с проектной организацией договор об авторском надзоре до момента регистрации объекта в региональной инспекции по строительному и жилищно-коммунальному контролю по месту его расположения.

---

<sup>20</sup>

Постановление Кабинета Министров № 321 от 20.05.2021 г.

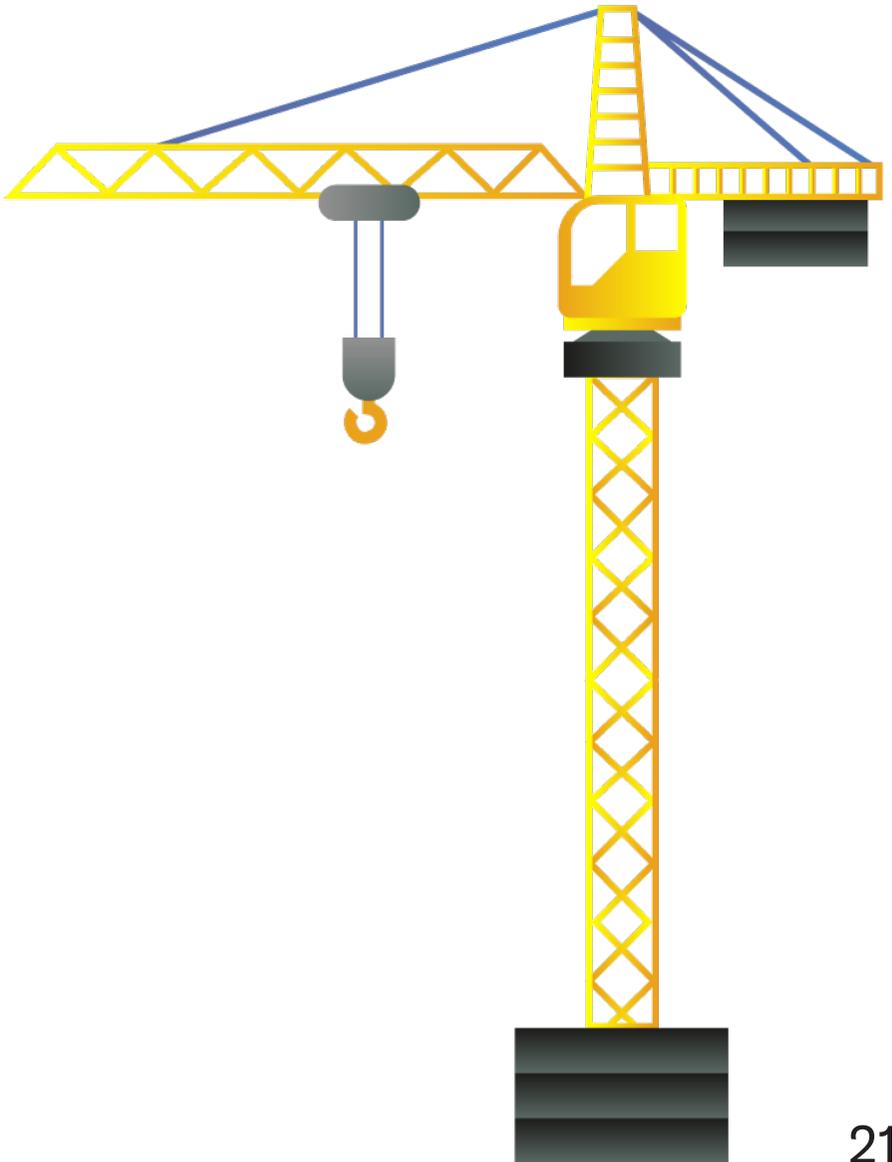
Технический надзор, осуществляемый службой заказчика, ведётся на протяжении всего периода строительства. Технический надзор выполняется сертифицированным специалистом, который постоянно привлекается к обслуживанию заказчика либо нанимается по договору. Этот специалист назначается приказом руководителя организации и прикрепляется к объекту строительства.

Для выполнения технического надзора назначается сертифицированный специалист, имеющий стаж работы не менее трех лет и высшее образование в области градостроительной деятельности.

Основные обязанности специалиста по техническому надзору включают:

- участие в подготовке первично-разрешительной документации, такой как землеотвод, технические условия на подключение к инженерным сетям, архитектурно-планировочное задание и задание на проектирование;
- участие в регистрации объектов строительства в региональной инспекции контроля в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

В заключение роль авторского и технического надзора является неотъемлемой частью строительного процесса, обеспечивая соблюдение проектных спецификаций и регуляторных стандартов. Авторский надзор сосредоточен на соблюдении градостроительной документации, в то время как технический надзор обеспечивает общий контроль на протяжении строительства. Клиент обязан заключить контракт на авторский надзор до регистрации объекта и назначить квалифицированного технического надзора на весь период проекта. Установив эти механизмы надзора, мы можем повысить целостность проекта и обеспечить успешные результаты в строительстве.



# О нас

---

Rödl & Partner – заботливый партнер для лидеров среднего бизнеса на международном рынке

[www.roedl.com/about-us](http://www.roedl.com/about-us)



# Контактные лица

## ● ТАШКЕНТ

ООО «Roedl And Partner» (MChJ)  
БЦ «Гросс Плаза», офис 509  
ул. Т. Шевченко 21А  
Ташкент 100060

Т +7 727 3560 655

TOJIDDIN TOYIROV  
Руководитель офиса в  
Узбекистане  
[tojiddin.toyirov@roedl.com](mailto:tojiddin.toyirov@roedl.com)

Mag. iur HASAN DIYOROV  
Руководитель юридического  
отдела  
[hasan.diyarow@roedl.com](mailto:hasan.diyarow@roedl.com)

ОУБЕК ABDULLAEV  
Помощник юриста  
[hasan.diyarow@roedl.com](mailto:hasan.diyarow@roedl.com)



Посетите наш сайт!

[www.roedl.com/uzbekistan](http://www.roedl.com/uzbekistan)