

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Хайруллаев Д.С.

Соискатель (СамГАСИ)

Увеличение количества населения и возрастающая необходимость в улучшении его жилищных условий обуславливают непрерывный рост жилищного фонда, в том числе в сельской местности.

В следствие чего, в последнее время идет активное строительство индивидуальных жилых домов как со стороны отечественных, так и иностранных компаний.

Вместе с тем, как показывает опыт, существует ряд проблем практически на всех этапах реализации проекта - от строительства до их реализации конечному потребителю. Также некоторые нарушения и недостатки строительства выявляются во время эксплуатации приобретенных объектов.

Так, к проблемам, требующих особого внимания в данной отрасли можно отнести:

1. Строительство индивидуальных жилых домов на земельных участках без соответствующих разрешительных документов, проектно-сметной документации и положительного заключения экспертизы. В некоторых случаях отсутствует решение Совета по архитектуре и градостроительству, заключенные договора на осуществление технического и авторского надзора, как проектного института, так и органов ГАСН.

Вследствие чего, отсутствует возможность получения (предоставления) кадастровых или иных документов, подтверждающих имущественную принадлежность, лицам, которые приобрели квартиру (дом).

2. Учитывая значительный спрос на индивидуальное жилье, на рынке присутствуют компании - застройщики, не имеющих достаточного количества строительной техники и механизмов, необходимого опыта - компетентных специалистов в области проектирования и строительства жилых домов.

Более того, необеспечение сопряженности строительства инженерно-транспортных коммуникаций или вовсе их отсутствие является причиной невозможности дальнейшего подключения объекта к коммуникациям и дальнейшей эксплуатации со стороны владельцев.

Вследствие чего, имеются случаи нарушения требований градостроительных норм и правил, отклонения от проектов, устранение

которых приведет к удорожанию себестоимости жилья, затягиванию сроков сдачи, а зачастую к приостановлению строительства. Иногда, подключение к инженерно-коммуникационным сетям осуществляется только по решению судебных инстанций.

3. Следует отметить в ряде случаев отсутствие достаточной финансовой устойчивости и ресурсов у компаний-застройщиков, объект в основном строится за счет долевого участия покупателей жилья и кредитов банков.

Более того, привлеченные финансовые ресурсы используются не только неэффективно, но и направляются на другие цели, в том числе на погашение ранее привлеченных заимствований.

В результате, окончательная стоимость жилья на практике значительно превышает первоначальную стоимость или строительство приостанавливается из-за банкротства компании-застройщика.

В целях усиления гарантий прав и законных интересов лиц, участвующих в долевом строительстве, своевременного предоставления населению полной и объективной информации по строящимся объектам, предлагается внедрение Единой электронной платформы «Янги уй» («Новый дом»), предусматривающей содержание следующей информации по всем строящимся на территории республики индивидуальным жилым домам:

- наличие выделенного в установленном порядке земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов, а также первичных разрешительных документов на проведение строительных работ;

- наличие необходимых собственных финансовых ресурсов либо гарантийного письма банка о выделении кредита на данную сумму или ее недостающую часть;

- наличие проектно-сметной документации и положительного заключения экспертизы;

- наличие заключенных договоров на осуществление технического и авторского надзора, а также государственного контроля.

Оператором платформы «Янги уй» предлагается определить Министерство строительства жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан.

При этом, не допускается вмешательство Оператора в вопросы договорных отношений, включая ценообразования жилья, и иных коммерческих отношений, возникающих между застройщиком и покупателем.

Внедрение данной платформы позволит:

- своевременное предоставление населению полной и объективной информации по всем строящимся объектам, сделать им осознанный выбор с резким сокращением рисков при покупке дома (квартиры);
- минимизации присутствия на рынке некомпетентных и недобросовестных компаний-застройщиков, сокращению количества споров (в т.ч. в судебном порядке) между застройщиком и покупателем.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Пўлатов Х. “Архитектуравий лойихалаш асослари” Тошкент.: 2010
2. Каюмов Х.И. «К вопросу о типологическом развитии жилища народов Средней Азии с древнейших времен до наших дней». Самаркан, 1976.
3. Qodirovna, O. D., Shoisoyev, R., & Kenjayevich, I. (2022). TARIXIY SAMARQAND IRRIGATSIYA TIZIMLARI. Conferencea, 143-145.
4. Shoisoyev, I. (2022). TARIXIY SAMARQAND IRRIGATSIYA TIZIMLARI. Zamonaviy dunyoda innovatsion tadqiqotlar: Nazariya va amaliyot, 1(23), 38-40.
5. Ravshanovich, A. Z. (2021). Issues Of Improving Tourism Opportunities In Namangan Region. International Journal of Progressive Sciences and Technologies, 26(2), 40-44.
6. Adilov, Z. (2021, June). ISSUES OF IMPROVING TOURIST OPPORTUNITIES IN NAMANGAN REGION. In Конференции.
7. Адиллов, З. Р., & Болгабоев, Д. (2021). РЕСТАВРАЦИЯ И СОХРАНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКО-АРХИТЕКТУРНЫХ ПАМЯТНИКОВ НАМАНГАНСКОЙ ОБЛАСТИ-ОСНОВА РАЗВИТИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ТУРИЗМА. Вестник Науки и Творчества, (11 (71)), 38-44.
8. Ravshanovich, A. Z. (2021). Namangan Historical Architectural Monuments. Design Engineering, 6940-6945.
9. Адиллов, З. Р., & Рахмонбердиев, С. (2021). НАМАНГАН ВИЛОЯТИНИНГ ТУРИЗМ ИМКОНИАТЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ. Вестник Науки и Творчества, (11 (71)), 34-37.
10. Адиллов, З. Р. (2021). ЗАЩИТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ СОКРОВИЩА НАШЕГО НАРОДА-ОСНОВА НАШИХ НАЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ. In НАУКА И ПРОСВЕЩЕНИЕ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ДОСТИЖЕНИЯ И ИННОВАЦИИ (pp. 249-252).

11. Адиллов, З. Р. (2022). ЁШЛАРГА МАДАНИЙ МЕРОС ҲАЗИНАСИНИ ТАРҒИБ ҚИЛИШ МАСАЛАЛАРИ. ИЖТИМОИЙ ФАНЛАРДА ИННОВАЦИЯ ОНЛАЙН ИЛМИЙ ЖУРНАЛИ, 2(4), 124-130.
12. Adilov, Z. R. (2022). Peculiarities of Construction Drawings. EUROPEAN JOURNAL OF INNOVATION IN NONFORMAL EDUCATION, 2(4), 227-230.
13. Адиллов, З. Р. (2022). НАМАНГАН ВИЛОЯТИ МАДАНИЙ МЕРОС ҲАЗИНАСИНИ АСРАШ МИЛЛИЙ ҚАДРИЯТЛАРИМИЗНИНГ АСОСИДИР. ТА'ЛИМ ВА РИВОЖЛАНИШ ТАҲЛИЛИ ОНЛАЙН ИЛМИЙ ЖУРНАЛИ, 69-73.
14. Адиллов, З. Р. (2022). URBAN PLANNING OF THE CITIES OF NAMANGAN REGION. Science and Innovation, 1(6), 259-264.
15. Adilov, Z. (2021, August). ISSUES OF IMPROVING TOURIST OPPORTUNITIES IN NAMANGAN REGION: <https://doi.org/10.47100/conferences.v1i1.1224>. In RESEARCH SUPPORT CENTER CONFERENCES (No. 18.05).
16. Қосимов, И. М., Дедеханов, Б., Адиллов, З. Р., & Раҳимова, Г. Э. (2022). ЎЗБЕКИСТОНДА КАСБГА ЙЎНАЛТИРИШ МАРКАЗЛАРИНИНГ ИННОВАЦИОН АРХИТЕКТУРАСИНИ ШАКЛЛАНТИРИШ. Journal of new century innovations, 19(2), 169-175.
17. Адиллов, З. Р., Қосимов, И. М., Дедеханов, Б., & Раҳимова, Г. Э. (2022). НАМАНГАН ВИЛОЯТИДАГИ ХЎЖА АМИН МАҚБАРАСИ. Journal of new century innovations, 19(2), 152-160.
18. Дедеханов, Б., Қосимов, И. М., Адиллов, З. Р., & Раҳимова, Г. Э. (2022). ФАРҒОНА ВОДИЙСИ ҚАДИМГИ АРХИТЕКТУРАСИНИ ШАКЛЛАНИШИ ВА РИВОЖИДА ҚУРИЛИШ МАТЕРИАЛЛАРИНИНГ РОЛИ. Journal of new century innovations, 19(2), 176-185.
19. Adilov, Z. (2022). НАМАНГАН ВИЛОЯТИ ШАҲАРЛАРИНИНГ ШАҲАРСОЗЛИГИ. Science and innovation, 1(С6), 259-264.
20. кизи Раҳимова, Г. Э., Холмирзаев, А., & Турсунбоева, М. (2022, May). РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ТЕКУЩИХ ПРОГРАММ ПРОДВИЖЕНИЯ (PIRLS, PISA, TIMSS, TALIS) РЕФОРМЫ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ. In International Conference on Research Identity, Value and Ethics (pp. 242-244).