



ТРАНСФОРМАЦИЯ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ДЕМОГРАФИЧЕСКОГО РОСТА И ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМЫ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

Жаксымуратов Казбек Раджович

Каракалпакский Государственный университет

Аннотация. В тезисах исследуется комплексное влияние демографических тенденций на развитие рынка жилищного строительства и процессы урбанизации в Республике Узбекистан. Рассматривается переход отрасли к проектному финансированию на основе обязательного использования эскроу-счетов, инициированный Указом Президента Республики Узбекистан № УП-11 от 27.01.2025 г. «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия». Анализируются финансово-экономические и фискальные последствия реформы: удорожание себестоимости жилья из-за высоких кредитных ставок (22-26% годовых), специфика ценообразования застройщиков в условиях государственных субсидий, а также изменение налоговой нагрузки на девелоперов. Разработаны практические рекомендации по оптимизации налогообложения и кредитования для снижения рисков участников долевого строительства и обеспечения макроэкономической стабильности сектора.

Ключевые слова: жилищное строительство, демографический рост, эскроу-счета, проектное финансирование, ипотечное кредитование, государственные субсидии, налоговая нагрузка, долевое участие.

Введение. В последние годы в Республике Узбекистан наблюдается активное развитие жилищного строительства, обусловленное ростом численности населения, урбанизацией и повышением потребности граждан в доступном и безопасном жилье. По состоянию на 1 апреля 2025 года численность постоянного населения страны достигла 37 697,8 тыс. человек, увеличившись на 2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Устойчивый демографический рост формирует дополнительную нагрузку на рынок жилья, инфраструктуру городов и финансовые механизмы строительной отрасли.

Особую актуальность проблема приобретает в связи с необходимостью повышения уровня урбанизации до 60% к 2030 году, что предусмотрено стратегическими документами Республики Узбекистан. В этих условиях жилищное строительство становится не только важным направлением социальной политики, но и одним из ключевых факторов экономического развития.

Одновременно с ростом спроса на жильё усиливаются риски, связанные с долевым строительством. Практика последних лет показывает, что традиционная



модель привлечения средств граждан на ранних этапах строительства не всегда обеспечивает достаточную защиту покупателей. Наличие случаев затягивания сроков строительства, недостроя и нецелевого использования средств дольщиков обусловило необходимость пересмотра действующих механизмов финансирования.

В этой связи особое значение приобретает внедрение системы эскроу-счетов, при которой денежные средства покупателей размещаются в уполномоченных банках и становятся доступными застройщику только после выполнения установленных условий, прежде всего после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Такая модель направлена на повышение прозрачности рынка, защиту прав граждан и снижение рисков для участников долевого строительства.

Цель исследования. Целью исследования является анализ трансформации механизмов финансирования и налогообложения жилищного строительства в Республике Узбекистан в условиях демографического роста, роста спроса на жильё и внедрения системы эскроу-счетов.

Материалы и методы исследования. В процессе исследования были использованы нормативно-правовые акты Республики Узбекистан, данные Национального комитета Республики Узбекистан по статистике, материалы научных публикаций, аналитические обзоры и открытые информационные источники, посвящённые вопросам жилищного строительства, ипотечного кредитования, проектного финансирования и налогообложения строительных организаций.

Методологическую основу исследования составили методы сравнительного анализа, экономического обобщения, системного подхода и анализа нормативно-правового регулирования. Также использован метод изучения практических примеров ценообразования на рынке первичного жилья на примере отдельных строительных организаций.

Основная часть. В условиях демографического роста жилищное строительство в Узбекистане приобретает стратегическое значение. Увеличение численности населения, рост числа молодых семей и процессы урбанизации формируют устойчивый спрос на квартиры в многоквартирных домах. При этом развитие рынка жилья требует не только наращивания объёмов строительства, но и совершенствования финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для населения.

Одной из ключевых проблем является рост стоимости квадратного метра. На примере Республики Каракалпакстан отмечается, что с 2018 года цены на первичную недвижимость выросли более чем на 200% к 2024 году. Данный рост связан как с увеличением спроса, так и с удорожанием строительных материалов, земельных участков, кредитных ресурсов и административных затрат.

Существенное влияние на ценообразование оказывают ипотечные программы и государственные субсидии. В рамках действующих механизмов поддержки населения устанавливаются лимиты кредитования и предусматриваются субсидии на первоначальный взнос. Однако на практике это приводит к тому, что застройщики



адаптируют параметры своих проектов под условия ипотечного финансирования. В частности, компании могут проектировать квартиры меньшей площади с более высокой стоимостью одного квадратного метра, чтобы итоговая цена объекта соответствовала установленному кредитному лимиту.

Такая модель позволяет покупателю воспользоваться ипотекой и субсидией, однако одновременно формирует риск искусственного завышения стоимости квадратного метра. В результате жильё формально остаётся доступным в рамках ипотечного лимита, но фактически стоимость единицы площади возрастает. В противоположной ситуации квартиры большей площади и с более низкой ценой за квадратный метр могут выходить за пределы ипотечного лимита, что требует от покупателя внесения дополнительных собственных средств и снижает доступность такого жилья.

До внедрения системы эскроу-счетов значительная часть застройщиков использовала модель привлечения средств дольщиков после достижения определённого уровня готовности объекта. Такая схема позволяла строительным организациям снижать зависимость от банковского кредитования и уменьшать процентную нагрузку. Однако данная модель одновременно создавала риски для покупателей, поскольку денежные средства граждан фактически поступали в распоряжение застройщика до завершения строительства.

Введение системы эскроу-счетов направлено на устранение указанных рисков. В соответствии с новой моделью средства покупателей блокируются на специальных счетах и не могут быть использованы застройщиком до наступления установленных условий. Это повышает защиту дольщиков и снижает вероятность нецелевого использования средств. Вместе с тем переход к эскроу-счетам существенно меняет финансовую модель строительных организаций.

Главным последствием становится рост зависимости застройщиков от банковского проектного финансирования. Если ранее часть строительства могла финансироваться за счёт средств покупателей, то при использовании эскроу-счетов застройщик вынужден привлекать банковские кредиты. В условиях высоких процентных ставок, достигающих 22–26% годовых, это увеличивает себестоимость строительства и может привести к росту конечной стоимости жилья.

Кроме того, внедрение эскроу-счетов вызывает вопросы налогового и бухгалтерского учёта. Средства, размещённые на эскроу-счетах, не должны рассматриваться как свободно доступная выручка застройщика до момента раскрытия счёта. Соответственно, возникает необходимость чёткого нормативного закрепления момента признания дохода для целей налога на добавленную стоимость и налога на прибыль. Отсутствие ясных правил может привести к налоговым спорам, кассовым разрывам и дополнительной нагрузке на строительные организации.

Фискальный аспект реформы также требует отдельного внимания. Несмотря на рост объёмов строительства, налоговые поступления от отрасли могут снижаться под влиянием льгот, налоговых амнистий и изменений в структуре финансирования. Это показывает необходимость поиска баланса между поддержкой строительного бизнеса, защитой покупателей жилья и обеспечением стабильных доходов бюджета.



Для смягчения негативных последствий перехода к эскроу-счетам целесообразно внедрить ряд компенсационных механизмов. Во-первых, необходимо предусмотреть поэтапное снижение процентной ставки по проектным кредитам по мере накопления средств покупателей на эскроу-счетах. Такой подход позволит учитывать снижение риска банка и уменьшать финансовую нагрузку на застройщика.

Во-вторых, для объектов с высокой степенью строительной готовности можно рассмотреть возможность предоставления льготных целевых ссуд. Это позволит поддерживать проекты, по которым уже выполнена значительная часть строительно-монтажных работ, и снизить вероятность роста цен на завершающих этапах строительства.

В-третьих, важно сохранить поддержку покупателей жилья через субсидирование ипотечных кредитов. При этом меры государственной поддержки целесообразно увязывать не только с социальным статусом покупателя, но и со степенью готовности объекта, прозрачностью деятельности застройщика и подтверждением объёмов выполненных работ уполномоченными органами.

В-четвёртых, необходимо совершенствовать налоговое регулирование. В частности, следует закрепить правило, согласно которому средства, поступившие на эскроу-счета в рамках долевого строительства, не признаются налогооблагаемой выручкой до момента раскрытия счёта. Дата раскрытия эскроу-счёта должна рассматриваться как налоговое событие для целей признания дохода.

Таким образом, внедрение эскроу-счетов является важным шагом в развитии цивилизованного рынка жилищного строительства. Однако эффективность данной реформы будет зависеть от того, насколько сбалансированно будут решены вопросы банковского финансирования, налогообложения, ипотечной поддержки и защиты прав покупателей.

Заключение. Жилищное строительство в Республике Узбекистан развивается в условиях устойчивого демографического роста и увеличения спроса на доступное жильё. Эти процессы требуют совершенствования финансовых, правовых и налоговых механизмов регулирования отрасли.

Внедрение системы эскроу-счетов направлено на повышение прозрачности строительного рынка и защиту прав участников долевого строительства. Однако переход к новой модели финансирования сопровождается ростом зависимости застройщиков от банковских кредитов, увеличением себестоимости строительства и возникновением новых вопросов налогового учёта.

Для обеспечения устойчивости отрасли необходимо внедрить механизмы снижения кредитной нагрузки, установить чёткие правила признания доходов по эскроу-счетам, сохранить адресную ипотечную поддержку населения и создать налоговые стимулы для добросовестных застройщиков. Реализация данных мер позволит снизить риски участников рынка, сохранить доступность жилья и превратить демографический рост в фактор долгосрочного экономического развития.



Список литературы

1. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-158 от 11.09.2023 г. «О Стратегии “Узбекистан — 2030”».
2. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-11 от 27.01.2025 г. «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия».
3. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-21 от 16.02.2026 г. «О дополнительных мерах по последовательному продолжению и выведению на новый этап реформ в рамках приоритетных направлений развития страны до 2030 года».
4. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-29 от 24.02.2026 г. «О мерах ускорения работ по обеспечению населения жильём и эффективной организации строительства многоквартирных домов».
5. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан № 182 от 25.03.2020 г. «Об утверждении Положения о порядке выплаты субсидии гражданам на приобретение жилья».
6. Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-4732 от 27.05.2020 г. «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов».
7. Национальный комитет Республики Узбекистан по статистике. Статистические данные о численности постоянного населения Республики Узбекистан.
8. Жаксымуратов К.Р., Коцанова С.Б. Совершенствование финансирования жилищного строительства в Республике Узбекистан // *Yashil Iqtisodiyot va taraqqiyot*. 2025. № 12.
9. Министерство юстиции Республики Узбекистан. Официальное сообщение о применении системы эскроу-счетов при покупке жилья в Узбекистане. <https://t.me/adliyangiliklari/24553>
10. Podrobno.uz. Эскроу-счета: опасность или возможность? Что говорят застройщики о главной реформе года.
11. Kursiv Uzbekistan. Строительные компании Узбекистана заплатили 4,3 трлн сумов налогов за полгода.
12. Налоговый кодекс Республики Узбекистан. Статьи 239 и 337.