“ADOLAT”
MILLIY HUQUQIY AXBOROT MARKAZI
Guvohnoma № 636478
Litsenziya C-5669732

“HUQUQ va BURCH+” —
«ПРАВО и ДОЛГ+» —
"RIGHT and DUTY+"
Journal home page:
https://adolatmarkazi.uz/magazine/electron?id=393

2026-yil
10-son
oktabr
ISSN 3093-8546



Turarjoy qurilishida kafolat majburiyatlarini sug‘urta orqali ta’minlashning fuqarolik-huquqiy mexanizmlari

Abduqodir Donayev,
O‘zbekiston Respublikasi Sudyalar oliy kengashi huzuridagi Odil sudlov akademiyasi
mustaqil izlanuvchisi, yuridik fanlar bo‘yicha falsafa doktori (PhD)
e-mail: galaxysamsung48@gmail.com

Аннотация. Mazkur maqolada turarjoy qurilishida kafolat majburiyatlarini sug‘urta orqali ta’minlashning fuqarolik-huquqiy mexanizmlari tadqiq etiladi. O‘zbekiston qonunchiligidagi o‘n yillik kafolatning amalda bajarilishi, pudratchining to‘lovga qobiliyatsizligi va mulkdor almashishi sharoitida talab huquqini amalga oshirish muammolari tahlil qilinadi. Fransiyaning ikki pog‘onali qurilish sug‘urtasi va Germaniyaning nuqsonli ishga oid himoya vositalari qiyosiy baholanib, sug‘urta hodisasi, qoplama to‘lash, subrogatsiya va keyingi mulkdor manfaatlarini ta’minlashga oid huquqiy takliflar ilgari suriladi.

Калит сўзлар. turarjoy qurilishi, kafolat majburiyati, qurilish sug‘urtasi, yashirin nuqson, zarar, subrogatsiya, keyingi mulkdor, fuqarolik-huquqiy javobgarlik

Аннотация. В статье исследуются гражданско-правовые механизмы обеспечения гарантийных обязательств в жилищном строительстве посредством страхования. Анализируются применение предусмотренного законодательством Узбекистана десятилетнего гарантийного срока, защита собственника при неплатёжеспособности подрядчика и переходе права собственности. На основе сопоставления двухуровневой системы строительного страхования Франции и средств защиты при недостатках работ в Германии обосновываются предложения о страховом случае, страховом возмещении, суброгации и правах последующих собственников.

Ключевые слова. жилищное строительство, гарантийное обязательство, строительное страхование, скрытый недостаток, вред, суброгация, последующий собственник, гражданско-правовая ответственность

Annotation. This article examines civil-law mechanisms for securing warranty obligations in residential construction through insurance. It considers the practical enforcement of Uzbekistan’s default ten-year construction warranty, contractor insolvency and the position of subsequent owners. A

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

comparative assessment of France’s two-tier construction insurance system and Germany’s remedies for defective work informs legislative proposals on insured events, compensation procedures, subrogation and the continuity of protection upon transfer of ownership.

Keywords. residential construction, warranty obligation, construction insurance, latent defect, compensation, subrogation, subsequent owner, civil liability

Turarjoy qurilishida kafolat majburiyatining qonunchilikda belgilanishi uning har bir holatda real bajarilishini anglatmaydi. Qurilish tashkiloti tugatilganda, to‘lovga qobiliyatsiz bo‘lganda yoki kvartira qayta sotilganda, hatto texnik jihatdan isbotlangan jiddiy nuqson ham amalda bartaraf etilmay qolishi mumkin. Shu bois tadqiqotning asosiy savoli pudratchining qaysi nuqson uchun javobgar ekanligidangina iborat emas, eng avvalo, qurilish obyekti egasi ta’mirlash uchun mablag‘ni o‘z vaqtida va qaysi huquqiy mexanizm asosida olishi mumkinligi aniqlanishi zarur.

Xalqaro ilmiy tadqiqotlar qurilish nuqsonlari ko‘pincha bir vaqtning o‘zida material, loyihalash, ijro va nazorat bilan bog‘liq bir necha omil ta’sirida yuzaga kelishini tasdiqlaydi. Jumladan, R. Lambers va hammualliflarning Queensland (Avstraliya) hududidagi 42 mingta nuqson haqidagi ma’lumotlar hamda 427 nafar amaliyotchi so‘roviga asoslangan tadqiqoti materiallar sifati, malaka va nazorat kamchiliklarini ko‘rsatadi [10]. M. Sandanayake va hammualliflar ham sifatni tizimli nazorat qilish muhimligini qayd etadi [11]. Biroq ushbu ishlar nuqson sabablari haqida bo‘lib, pudratchi faoliyatini tugatganidan keyingi moliyaviy qoplama muammosini o‘z-o‘zidan hal qilmaydi.

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 681-moddasi pudratchining loyiha-smeta hujjatlari, texnik loyiha va majburiy qurilish normalaridan chetga chiqqanligi uchun buyurtmachi oldidagi javobgarligini belgilaydi. 682-moddaga ko‘ra, agar qonun yoki shartnomada boshqacha muddat nazarda tutilmagan bo‘lsa, qurilish obyektining kafolat muddati buyurtmachi uni qabul qilgan kundan e’tiboran o‘n yilni tashkil etadi [2]. Shu sababli bu yerda nazarda tutilgan o‘n yil amaldagi qonundagi umumiy boshlang‘ich qoida bo‘lib, uni barcha turarjoylar uchun istisnosiz, o‘zgartirilmaydigan muddat deb ta’riflash noto‘g‘ri hisoblanadi.

Mazkur moddaning ikkinchi qismi muhim daliliy mexanizmni ham nazarda tutadi. Xususan, kafolat davrida aniqlangan nuqsonlar normal eskirish, noto‘g‘ri foydalanish, tegishli darajada ta’mirlamaslik yoki moddada ko‘rsatilgan boshqa sabablar tufayli vujudga kelganini pudratchi isbotlay olmasa, u javobgar bo‘ladi [2]. Lekin bu qoida nuqsonning har qanday oqibati uchun shartsiz va cheksiz javobgarlik mavjudligini anglatmaydi. Nuqsonning tabiati, muddati, obyektni qabul qilish sanasi, ekspluatatsiya qoidalari va talabning huquqiy asosi alohida baholanadi.

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

Shuningdek, Fuqarolik kodeksining 682-moddasiga ko‘ra pudratchi javobgar bo‘lgan kamchiliklar sababli qurilish obyektidan foydalanish mumkin bo‘lmagan butun davr mobaynida kafolat muddati o‘tishi to‘xtatib turiladi [2]. Bu norma buyurtmachining muddat bilan bog‘liq huquqlarini himoya qiladi, ammo pudratchi bankrot bo‘lganda nuqsonni amalda bartaraf etish uchun mustaqil moliyaviy manba yaratmaydi. Demak, kafolatning yuridik davomiyligi va uning iqtisodiy ta’minlanganligi o‘zaro bog‘liq, ammo turli masalalardir.

Kafolat muddati, nuqson haqida xabar berish muddati va sudga da’vo kiritish muddati o‘zaro farqlanishi zarur. Fuqarolik kodeksining 682-moddasi buyurtmachidan kafolat davrida aniqlangan kamchilik haqida pudratchiga oqilona muddatda xabar berishni talab qiladi, 652-modda esa sifatga oid talablar bo‘yicha da’vo muddati va uning boshlanishiga oid mustaqil qoidalarni ichiga oladi [2]. Amaliyotda ushbu muddatlarni birlashtirib talqin qilish huquqni amalga oshirishni asossiz qiyinlashtirishi mumkin.

Shu o‘rinda kafolatning huquqiy va moliyaviy unsurlarini farqlash zarur. Fuqarolik qonunchiligi nuqson uchun javobgarlikni belgilasa-da, amalda undan foydalanish uchun talabni kim qo‘yishi, sug‘urta hodisasi qanday tasdiqlanishi va qoplama qaysi manbadan to‘lanishi aniq bo‘lishi lozim. Pudratchi to‘lovga qobiliyatsiz bo‘lganda jiddiy nuqsonni bartaraf etish xarajatlarining faqat shu subyektga bog‘lanishi kafolatning himoya vazifasini susaytiradi. Shuning uchun obyektni qabul qilish va foydalanishga topshirish bosqichidayoq keyingi davrdagi xavflarni qoplovchi moliyaviy kafolat mavjudligini tekshirish masalasi alohida ahamiyatga ega.

Qurilish pudrati shartnomasining taraflari, odatda, buyurtmachi va pudratchi bo‘ladi. Kvartirani keyinchalik sotib olgan shaxs esa ushbu shartnomaning avtomatik tarafi hisoblanmaydi. Shu sababli Fuqarolik kodeksining 682-moddasidagi buyurtmachiga qaratilgan sifat kafolatini yangi mulkdorga har qanday sharoitda bevosita tatbiq etish mumkin, degan xulosa ehtiyotkorlikni talab qiladi. Shu bilan birga, qurilish ishining nuqsoni oqibatida iste’mol maqsadida foydalanilayotgan mol-mulkka, hayot yoki sog‘liqqa zarar yetgan hollarda Fuqarolik kodeksining 1017-1019-moddalaridagi shartnomadan tashqari javobgarlik asoslari ham tekshiriladi [2]. Bu normalar pudratdagi sifat kafolati bilan bir xil institut emas.

Mulkdor almashganida jiddiy konstruktiv nuqson uchun sug‘urta himoyasining saqlanishi maxsus tartibga solinishi lozim. Chunki yangi mulkdorning birinchi sotuvchiga nisbatan shartnomaviy talabi, pudratchiga nisbatan kafolatga oid mumkin bo‘lgan talabi va sug‘urtalovchidan qoplama olish huquqi turli yuridik asoslarga ega. Fransiyada qurilish ishlarini tashkil qilgan shaxs tomonidan tuziladigan ***dommages-ouvrage*** (qurilishdagi jiddiy nuqsonlarni bartaraf etish xarajatlarini aybdor shaxs aniqlanishini kutmasdan qoplash mexanizmi) sug‘urtasi qonun matnining o‘zida keyingi mulkdorlar manfaatini ham qamrab oladi [16]. Fikrimizcha, O‘zbekistonda jiddiy yashirin nuqsonlar bo‘yicha obyektga

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

bog‘langan, mulkdor o‘zgarganda uzilmaydigan sug‘urta himoyasini maxsus norma bilan nazarda tutish zarur hisoblanadi.

Taklif etilayotgan modelda obyekt bo‘yicha jiddiy konstruktiv nuqsonni ta’mirlash bilan bog‘liq sug‘urta talabi alohida mulkdorning dastlabki pudrat shartnomasida ishtirok etgan-etmaganligiga bog‘lanmasligi kerak. Bunday himoya barcha kosmetik nuqsonlarga, noto‘g‘ri foydalanish oqibatlariga yoki bir zarar uchun takroriy qoplama undirishga nisbatan qo‘llanmaydi. Sug‘urta qoplamasini olgan shaxs, huquqlarni o‘tkazish va javobgar shaxsga nisbatan keyingi talablar to‘g‘risidagi qoidalar aniq belgilansa, shartnomalar nisbiyligi prinsipi va uy egasining himoyasi o‘rtasida maqbul muvozanat yaratiladi.

Sug‘urta qamrovini belgilash uchun nuqsonlarni uch guruhga ajratish taklif etiladi. Birinchi guruhga bino mustahkamligi, barqarorligi va hayot-sog‘liq xavfsizligiga jiddiy tahdid soluvchi konstruktiv yoki muhandislik nuqsonlari kiradi, chunki ular majburiy sug‘urtaning asosiy obyektini tashkil etishi mumkin. Ikkinchi guruh obyektni o‘z maqsadiga muvofiq foydalanishga yaroqsiz qiladigan tizimli nuqsonlar bo‘lib, ularni sug‘urta qamroviga kiritish uchun aniq normativ mezon zarur. Uchinchi guruh esa odatiy foydalanishni jiddiy cheklamaydigan mahalliy pardozlash va sifat kamchiliklari hisoblanib, ular bo‘yicha odatdagi pudrat kafolatlari saqlanadi. Bu uch guruh amaldagi qonundagi tayyor tasnif emas, sug‘urta tavakkalchiligini chegaralashga qaratilgan modeldir.

Loyihachi, bosh pudratchi, subpudratchi va texnik nazorat subyekti turli majburiyatlarni bajarishi sababli ularning yakuniy fuqarolik-huquqiy javobgarligi ham bir xil bo‘lmaydi. Biroq zarar ko‘rgan mulkdorga dastlabki qoplamani to‘lashni qaysi ishtirokchi aybdorligini uzoq vaqt aniqlashga mutlaq bog‘lab qo‘yish himoyani samarasiz qilishi mumkin. Shuning uchun birinchi bosqichda nuqsonni tezkor tuzatishga qaratilgan mulk manfaatini sug‘urtalash, ikkinchi bosqichda esa javobgar qurilish ishtirokchilarining sug‘urtasi va subrogatsiya tartibidagi talablarni qo‘llash masalasi ko‘rib chiqilishi zarur.

Sug‘urta hodisasini aniqlashda obyektni qabul qilish, yashirin ishlar va texnik nazorat dalolatnomalari, loyiha-smeta hujjatlari hamda mustaqil muhandislik ekspertizasining ahamiyati yuqori. A. Gurmu va M. Mahmudning tizimli meta-tahlili ham sifatga salbiy ta’sir qiluvchi omillar qatorida loyihalash xatolari va yetarli bo‘lmagan nazoratni ko‘rsatadi [12]. Shu bilan birga, mulkdorni barcha qurilish hujjatlarini o‘zi izlab topishga majbur qilish maqbul emas. Bunda majburiy sug‘urta modelida hujjatlarni saqlash va ekspertiza uchun taqdim etish vazifasi tegishli professional ishtirokchilarga yuklanishi taklif etiladi.

Qurilish xavfsizligi qoidalarini buzganlik uchun jinoiy yoki ma’muriy javobgarlik qo‘llanishi fuqarolik-huquqiy zararni qoplashni o‘z-o‘zidan istisno etmaydi. Konstitutsiyaning 30-moddasidagi ayni bir jinoyat uchun takroran hukm qilmaslik

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

kafolati jabrlanuvchining mulkiy talabiga tenglashtirilmasligi kerak [1]. Biroq jinoiy ish qo‘zg‘atilgani yoki tergovga qadar tekshiruvning mavjudligi ham pudratchining aybi va sababiy bog‘lanishni avtomatik isbotlamaydi. Taklif qilinayotgan sug‘urta tartibida qoplamani to‘lash masalasi, keyinchalik aybi aniqlangan shaxsga nisbatan talab qo‘yish va qasddan sodir etilgan harakatlarga doir istisnolar alohida tartibga solinishi zarur.

Qurilish va ekspluatatsiya xavfsizligining ahamiyatini 2018-yil 31-oktabrda Toshkent shahri Chilonzor tumani Dilxush ko‘chasidagi uyda to‘rt farzandning is gazidan zaharlanish oqibatida vafot etgani haqidagi xabar ham ko‘rsatadi [13]. Sud-tibbiy ekspertiza bilan o‘limning zaharlanish sababi tasdiqlangan bo‘lsa-da, ushbu ochiq xabar muayyan qurilish ishtirokchisining fuqarolik-huquqiy aybini yoki isitish tizimidagi konkret nuqsonning kelib chiqishini isbotlamaydi. Hodisa jiddiy xavfsizlik xavflari paydo bo‘lganda mustaqil texnik tekshiruv va zarar ko‘rgan shaxsning o‘z vaqtida himoyalanish mexanizmlari qanchalik muhimligini ko‘rsatadi.

Hayot va sog‘liqqa zarar, obyektni ta’mirlash xarajatlari hamda ma’naviy zarar huquqiy tabiati va isbotlash predmeti bo‘yicha farqlanadi. Shu sababli ularning barchasini bitta qurilish sug‘urtasi avtomatik qoplaydi, degan yondashuv to‘g‘ri emas. Taklif etilayotgan majburiy sug‘urta, avvalo, jiddiy konstruktiv nuqsonni bartaraf etish xarajatlariga qaratiladi. Shaxsga yetkazilgan boshqa zarar uchun Fuqarolik kodeksining tegishli normalariga asoslangan mustaqil talablar saqlanishi lozim [2].

Fransiya Fuqarolik kodeksining 1792-moddasida quruvchining bino mustahkamligiga putur yetkazadigan yoki obyektni maqsadiga muvofiq foydalanishga yaroqsiz qiladigan jiddiy nuqsonlar uchun maxsus javobgarligi nazarda tutilgan [6]. Mazkur kodeksning 1792-4-1-moddasiga ko‘ra, 1792 va tegishli boshqa moddalardan kelib chiqadigan mas’uliyatning o‘n yillik chegarasi ishlar qabul qilingan paytdan hisoblanadi [14]. Ushbu rejim har bir mayda pardoz nuqsoniga bir xilda tatbiq etilmaydi va O‘zbekiston FKdagi shartnomaviy kafolat bilan aynan bir xil yuridik institut deb qaralmasligi kerak.

Fransiya modelining o‘ziga xos jihati o‘zaro bog‘liq ikkita alohida sug‘urta mexanizmidadir. Birinchisi, Sug‘urta kodeksi L241-1-moddasi bo‘yicha quruvchilarning o‘n yillik javobgarligini sug‘urtalash majburiyati bo‘lsa, ikkinchisi, shu kodeksning L242-1-moddasiga asosan qurilishni tashkil etgan mulkdor, sotuvchi yoki uning vakili tomonidan keyingi mulkdorlar manfaatini ham ko‘zlab tuziladigan dommages-ouvrage sug‘urtasidir [15; 16]. Ikkinchi sug‘urta turi javobgar shaxsni avvaldan yakuniy aniqlamasdan, qamrovga kiradigan jiddiy nuqsonlarni ta’mirlash xarajatini moliyalashtirishga xizmat qiladi. Fransiya hukumatining rasmiy tushuntirishi ham aynan shu ketma-ketlikni tasdiqlaydi [8].

Fransiya Sug‘urta kodeksining L242-1-moddasida sug‘urta qoplamasini amalga oshirishning aniq muddatlari belgilangan. Unga ko‘ra, sug‘urtalovchi sug‘urta hodisasi haqidagi xabarnomani

olgan kundan boshlab 60 kun ichida sug‘urta kafolatini qo‘llash yuzasidan qarorini bildirishi, qamrovni tan olgan taqdirda 90 kun ichida zararni qoplash bo‘yicha taklifini taqdim etishi lozim. Sug‘urtalanuvchi ushbu taklifni qabul qilganidan keyin sug‘urta tovoni 15 kun ichida to‘lanishi kerak [16]. Mazkur muddatlar sug‘urta himoyasining nafaqat moddiy-huquqiy, balki amaliy samaradorligini ta’minlashga xizmat qiladi.

Shuningdek, Fransiyada dommages-ouvrage sug‘urtasining amal qilish boshlanishi ishlar qabul qilinganidan keyingi nuqsonlarni bartaraf etish bo‘yicha bir yillik kafolat muddati ***(garantie de parfait achèvement)*** bilan bog‘langan. Biroq qonunda belgilangan ayrim hollarda, jumladan, pudratchi tegishli ogohlantirishga qaramasdan o‘z majburiyatlarini bajarmaganda, sug‘urta himoyasini ushbu muddat tugashidan oldin ham qo‘llash imkoniyati mavjud [16]. Ushbu tajriba milliy qonunchilikda sug‘urta himoyasining boshlanish vaqti hamda uni muddatidan oldin ishga tushirish asoslarini aniq belgilash zarurligini ko‘rsatadi.

Bunda huquqiy modelning muhim jihati mulkdor avval javobgar ishtirokchilar o‘rtasidagi nizoni yakunlashni kutib qolmasligidir.

Fransiya Sug‘urta kodeksi (Code des assurances)ning L121-12-moddasida tovonni to‘lagan sug‘urtalovchi to‘langan summa doirasida sug‘urtalanuvchining javobgar uchinchi shaxsga nisbatan talab qilish huquqlariga subrogatsiya asosida ega bo‘lishi nazarda tutilgan [17].

Germaniyada esa Fuqarolik qonunlari (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB)ning 633-634-moddalari nuqsonli ish uchun uni bartaraf ettirish, ayrim shartlarda xarajatni undirish, haqni kamaytirish va zarar talab qilish kabi himoya vositalarini belgilaydi. BGB 634a-moddasida qurilish obyektiga oid ayrim talablar uchun qabul qilishdan boshlanadigan besh yillik da’vo muddati mavjud [7]. Bu muddatni Fransiyaning o‘n yillik maxsus javobgarligi yoki O‘zbekistondagi shartnomaviy kafolat muddati bilan aynan bir institut deb qiyoslash mumkin emas. Germaniya tajribasi talab turlarini aniq farqlash nuqtayi nazaridan, Fransiya modeli esa moliyaviy kafolatni tashkil etish bo‘yicha ahamiyatlidir.

R. Hogarth qurilishda yashirin nuqsonlarni sug‘urtalashga oid tadqiqotida Fransiyadagi o‘n yillik javobgarlik sug‘urtasini va boshqa yurisdiksiyalardagi yashirin nuqson sug‘urtasi ***(latent defects insurance)*** modellarini farqlaydi [9; 215-226-b.]. Ushbu ilmiy yondashuvdan kelib chiqib, O‘zbekiston uchun xorijiy modelning atamasini emas, balki uning huquqiy vazifasini, ya’ni binoning jiddiy nuqsoni paydo bo‘lganda to‘lovga layoqatli manba va oldindan ma’lum tartibni yaratishni moslashtirish zarur.

O‘zbekistonda qurilish tavakkalchiliklarini majburiy sug‘urta qilishning ayrim shakllari allaqachon mavjud. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksida qurilish obyektini sug‘urtalashga oid umumiy huquqiy asos ham mavjud. Xususan, Kodeksning 669-moddasiga muvofiq, agar qurilish pudrati

shartnomasida boshqacha tartib va shartlar belgilanmagan bo‘lsa, qurilish obyekti yoki ishlar majmuini pudratchi o‘z hisobidan sug‘urtalashi shart. Biroq mazkur norma sug‘urta majburiyatining taraflar o‘rtasida taqsimlanishini belgilashga qaratilgan bo‘lib, obyekt foydalanishga topshirilganidan keyin aniqlanadigan jiddiy yashirin nuqsonlar uchun keyingi mulkdor manfaatiga xizmat qiluvchi uzoq muddatli majburiy sug‘urta tizimini mustaqil ravishda shakllantirmaydi.

Shu bilan birga, Vazirlar Mahkamasining 1999-yil 20-dekabrdagi 532-qarori bilan “Obyektlarni davlat mablag‘lari va Hukumat kafolati ostidagi kreditlar hisobiga barpo etishda qurilish tavakkalchiliklarini majburiy sug‘urta qilish to‘g‘risida” nizom tasdiqlangan [5]. Mazkur hujjat qurilish jarayoni, sug‘urtalangan mol-mulk va belgilangan uchinchi shaxslar oldidagi tavakkalchiliklar bilan bog‘liq rejimni nazarda tutadi. Uni foydalanishga topshirilgan xususiy ko‘p kvartirali uyda ancha keyin yuzaga chiqadigan jiddiy yashirin nuqsonlarga nisbatan barcha hollarda amal qiluvchi uzoq muddatli sug‘urta sifatida talqin qilish mumkin emas.

Taklif qilinayotgan yangi mexanizmning maqsadi mavjud 532-son qarorni takrorlash emas, balki uy foydalanishga topshirilganidan keyingi davrda mulkdor manfaatida mustaqil sug‘urta himoyasini ta’minlashdir. Bunda polisning kim tomonidan rasmiylashtirilishi, sug‘urta mukofoti qaysi xarajatlarga kiritilishi, mulkdorga sug‘urta hujjati qanday berilishi, quruvchi bankrot bo‘lganda qoplama kim tomonidan va qaysi muddatda to‘lanishi normativ jihatdan hal qilinishi zarur. Majburiy qamrovni bosqichma-bosqich, avvalo ko‘p kvartirali turarjoy obyektlarining jiddiy konstruktiv xavflariga nisbatan belgilash oqilona boshlang‘ich yondashuv bo‘lishi mumkin.

Sug‘urta hodisasining huquqiy ta’rifida binoning konstruktiv mustahkamligiga jiddiy putur yetkazish yoki undan maqsadiga muvofiq xavfsiz foydalanishni imkonsiz qiluvchi nuqsonlar asosiy mezon bo‘lishi kerak. Oddiy pardoz kamchiligi, normal eskirish yoxud noto‘g‘ri foydalanish oqibatlari ayni majburiy qamrovga kirmasligi mumkin. Negaki bu holatlar umumiy shartnomaviy va boshqa fuqarolik-huquqiy himoyani bekor qilmaydi. Sug‘urta bozorining to‘lov qobiliyati, mukofotlar, qayta sug‘urta, mustaqil ekspertiza, sug‘urta qoplamasi chegarasi va ehtimoliy franshiza iqtisodiy-huquqiy baholanishi lozim. Fransiya dommages-ouvrage sug‘urtasining qoidalarini milliy sug‘urta shartlariga istisnosiz ko‘chirish emas, ularni milliy huquq va bozor imkoniyatlariga moslashtirish maqsadga muvofiq.

Yuqoridagi tahlil asosida turarjoy qurilishining kafolat majburiyatlarini sug‘urta orqali ta’minlash bo‘yicha quyidagi normativ-huquqiy takliflarni ilgari surish mumkin.

Birinchidan, Fuqarolik kodeksining qurilish pudrati va sifat kafolatiga oid normalarini turarjoyning jiddiy konstruktiv hamda xavfsizlikka ta’sir etadigan muhandislik nuqsonlari bo‘yicha

iste’molchi foydasiga minimal majburiy himoya standartini aniqlashtiruvchi qoidalar bilan to‘ldirish taklif etiladi. FKning 682-moddasida o‘n yillik muddat umumiy qoida bo‘lib, qonun yoki shartnoma bilan boshqacha muddat nazarda tutilishi mumkin [2]. Shu bois ko‘p kvartirali turarjoylarning xavfsizligiga oid jiddiy nuqsonlar uchun shartnoma bilan kamaytirib bo‘lmaydigan minimal himoya darajasini alohida belgilash maqsadga muvofiq. Bunda oddiy sifat kamchiliklari va ekspluatatsiya sababli yuzaga kelgan holatlarning huquqiy rejimi saqlanadi.

Ikkinchidan, kvartiraning yoki turarjoyning keyingi mulkdorga o‘tishi munosabati bilan jiddiy nuqsonni bartaraf etish uchun sug‘urta qoplamasini talab qilish huquqi obyekt bilan bog‘liq holda davom etishini maxsus normada mustahkamlash taklif qilinadi. Ushbu qoidada sug‘urta polisining keyingi mulkdorga ma’lum qilinishi, murojaat qilish tartibi, dastlabki buyurtmachi, sotuvchi hamda pudratchiga qarshi talablarning nisbati, shuningdek bir zarar uchun ikki marta qoplama to‘lashga yo‘l qo‘ymaslik mexanizmi nazarda tutilishi lozim.

Uchinchidan, majburiy sug‘urtada jiddiy yashirin nuqsonni sug‘urta hodisasi sifatida e’tirof etishning alohida tartibini joriy etish zarur. Unda mulkdorning xabarnoma yuborishi, xavfli vaziyatda vaqtinchalik xavfsizlik choralari, mustaqil muhandislik ekspertizasi, sug‘urtalovchi tomonidan asoslantirilgan qaror qabul qilish va to‘lovni amalga oshirish muddatlari belgilanishi kerak. Fransiya Sug‘urta kodeksining L242-1-moddasida sug‘urtalovchining kafolatni qo‘llash yuzasidan qaror qabul qilishi uchun 60 kunlik, qoplama taklifini bildirish uchun 90 kunlik, ushbu taklif sug‘urtalanuvchi tomonidan qabul qilinganidan keyin to‘lovni amalga oshirish uchun esa 15 kunlik muddat belgilangan [16]. O‘zbekiston sharoitida aniq muddatlar alohida institutsional va aktuar baholash asosida belgilanib, rad etish qarori ustidan shikoyat qilish kafolatlanishi maqsadga muvofiq.

To‘rtinchidan, turarjoy qurilishida kafolat majburiyatlarini moliyaviy jihatdan ta’minlash maqsadida o‘zaro bog‘liq ikki yo‘nalishdagi sug‘urta tizimini bosqichma-bosqich joriy etish taklif qilinadi. Birinchi yo‘nalish turarjoy mulkdori manfaatiga qaratilgan bo‘lib, qurilish obyektining jiddiy konstruktiv yoki muhandislik nuqsonlari aniqlanganda ularni bartaraf etish xarajatlarini javobgar shaxsning aybi oldindan yakuniy aniqlanishini kutmasdan sug‘urta hisobidan qoplashni nazarda tutadi. Ikkinchi yo‘nalish esa qurilish faoliyatining professional ishtirokchilari, jumladan, pudratchi, loyihachi va qonunda belgilangan boshqa subyektlarning tegishli fuqarolik-huquqiy javobgarligini sug‘urtalashga qaratiladi. Bunday modelda mulkdorga dastlabki sug‘urta qoplamasi to‘langanidan so‘ng sug‘urtalovchi to‘langan summa doirasida zarar uchun javobgar shaxsga nisbatan talab qilish huquqini subrogatsiya tartibida amalga oshirishi mumkin. Fransiya Sug‘urta kodeksining L241-1, L242-1 va L121-12-moddalarida nazarda tutilgan mexanizmlar ushbu yondashuv uchun qiyosiy-huquqiy asos bo‘lib xizmat qiladi

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

[15–17]. Bunda ikki turdagi sug‘urta bir-birini takrorlamasligi, ayni bir zarar ikki marta qoplanmasligi va mulkdorning manfaatlari ustuvor ravishda himoya qilinishi ta’minlanishi lozim.

Beshinchidan, turarjoy qurilishida kafolat majburiyatlarini majburiy sug‘urtalash tizimini joriy etishda sug‘urta munosabatlari ishtirokchilarining huquqiy maqomi, huquq va majburiyatlarini maxsus normativ tartibga solish zarur. Bunda qurilishni tashkil etuvchi buyurtmachi yoki developer tomonidan mulkdorlar manfaatiga sug‘urta shartnomasini tuzish, professional qurilish ishtirokchilarining o‘z fuqarolik-huquqiy javobgarligini sug‘urtalash majburiyati, sug‘urta mukofotini to‘lash manbalari, sug‘urta qoplamasidan manfaatdor shaxslar doirasi va sug‘urtalovchining majburiyatlari qonunda aniq belgilanishi lozim. Ayniqsa, ko‘p kvartirali turarjoyning umumiy mol-mulkida jiddiy nuqson aniqlanganda mulkdorlar nomidan sug‘urta talabini qo‘yish vakolatiga ega subyektni hamda mulkdor almashganida sug‘urta himoyasining uzluksizligini belgilash muhim hisoblanadi. Sug‘urtalovchining to‘lovga qobiliyatini ta’minlash, qayta sug‘urtalash va sug‘urta qoplamasini rad etish ustidan shikoyat qilish mexanizmlarini ham nazarda tutish zarur. Mazkur munosabatlar maxsus qonun qabul qilish yoki Fuqarolik kodeksi, shaharsozlik va sug‘urta qonunchiligiga o‘zaro muvofiqlashtirilgan o‘zgartirishlar kiritish orqali tartibga solinishi mumkin.

Xulosa qilib aytganda, turarjoy qurilishida kafolatning qonunchilikda mavjudligi uning moliyaviy jihatdan ta’minlanganini anglatmaydi. Bizningcha, O‘zbekiston Fuqarolik kodeksidagi kafolat normalarini jiddiy qurilish nuqsonlari uchun mulkdor manfaatiga yo‘naltirilgan sug‘urta modeli bilan uyg‘unlashtirish maqsadga muvofiq. Taklif qilinayotgan modelda obyektning keyingi mulkdorga o‘tishi sug‘urta himoyasini tugatmaydi, balki mustaqil ekspertiza asosida tegishli nuqson uchun birinchi navbatda ta’mirlash xarajatlari qoplanadi. Shundan keyin sug‘urtalovchi to‘langan summa doirasida javobgar shaxsga nisbatan subrogatsiya huquqini amalga oshiradi. Bunda sug‘urta ta’minoti oddiy pardoz nuqsonlarini yoki barcha turdagi shaxsiy zararlarni avtomatik qoplovchi universal kafolat sifatida tushunilmasligi lozim.

Fransiyaning ikki pog‘onali sug‘urta tizimi va Germaniyaning nuqsonli ishga oid himoya vositalari milliy tartibga solish uchun turlicha, bir-birini to‘ldiruvchi tajribadir. Shu nuqtayi nazardan, O‘zbekiston Fuqarolik kodeksining 669-moddasida nazarda tutilgan qurilish obyektini sug‘urtalash qoidalari hamda amaldagi qurilish tavakkalchiliklarini sug‘urtalash mexanizmlarini inkor etmagan holda, foydalanishga topshirilgan turarjoylarda keyinchalik aniqlanadigan jiddiy yashirin nuqsonlarni bartaraf etish xarajatlarini qoplashga qaratilgan, mulkdor almashganida ham amal qiladigan ikki yo‘nalishli sug‘urta tizimini bosqichma-bosqich joriy etish maqsadga muvofiq.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi (2023)

2. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (ikkinchi qism). 648–652, 681–682, 1017–1020-moddalar //
3. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (birinchi qism)
4. O‘zbekiston Respublikasining 1996-yil 26-apreldagi 221-I-son “Iste’molchilarning huquqlarini himoya qilish to‘g‘risida”gi qonuni
5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1999-yil 20-dekabrdagi “Obyektlarni davlat mablag‘lari va Hukumat kafolati ostidagi kreditlar hisobiga barpo etishda qurilish tavakkalchiliklarini majburiy sug‘urta qilish to‘g‘risida” 532-son qarori
6. Code civil (France). Art. 1792. Responsabilité des constructeurs. Légifrance // URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443502/
7. Bürgerliches Gesetzbuch (Germany). §§ 633, 634, 634a. Federal Ministry of Justice, Gesetze im Internet // URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/
8. Ministère de la Transition écologique (France). Assurance construction. Mis à jour le 26 juin 2025 // URL: https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/assurance-construction
9. Hogarth R. Latent (Inherent) Defects Policies // Insurance Law for the Construction Industry. Oxford University Press, 2008. – P. 215–226. DOI: 10.1093/oso/9780199235513.003.0007. https://doi.org/10.1093/oso/9780199235513.003.0007
10. Lambers R., Lamari F., Skitmore M., Rajendra D. Key residential construction defects: a framework for their identification and correlated causes // Construction Innovation. 2024. Vol. 24(6). – P. 1425–1459. DOI: 10.1108/CI-05-2022-0103 // URL: https://doi.org/10.1108/CI-05-2022-0103
11. Sandanayake M., Yang W., Chhibba N., Vrcelj Z. Residential building defects investigation and mitigation – a comparative review in Victoria, Australia, for understanding the way forward // Engineering, Construction and Architectural Management. 2022. Vol. 29(9). – P. 3689–3711. DOI: 10.1108/ECAM-03-2021-0232. https://doi.org/10.1108/ECAM-03-2021-0232
12. Gurmu A. T., Mahmood M. N. Critical Factors Affecting Quality in Building Construction Projects: Systematic Review and Meta-Analysis // Journal of Construction Engineering and Management. 2024. Vol. 150(3). DOI: 10.1061/JCEMD4.COENG-13794. https://doi.org/10.1061/JCEMD4.COENG-13794
13. Kun.uz. Sog‘liqni saqlash vazirligi: Chilonzor tumanidagi fojiaga is gazidan o‘tkir zaharlanish sabab bo‘lgan. 31.10.2018 // URL: https://kun.uz/news/2018/10/31/soglikni-saklas-vazirligi-cilonzor-tumanidagi-foziaga-is-gazidan-utkir-zaarlanis-sabab-bulgan
14. Code civil (France). Art. 1792-4-1. Délai de responsabilité décennale. Légifrance // URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017055/?utm_source
15. Code des assurances (France). Art. L241-1. Assurance de responsabilité décennale. Légifrance // URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031010281/?utm_source

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

16. Code des assurances (France). Art. L242-1. Assurance de dommages obligatoire. Légifrance // URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019265425/

17. Code des assurances (France). Art. L121-12. Subrogation de l’assureur. Légifrance // URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000051786012/?utm_source