

QURILISH PUDRATI SHARTNOMASIDA YASHIRIN NUQSONLAR VA KAFOLAT MAJBURIYATLARINING FUQAROLIK-HUQUQIY MASALALARI

Abduqodir Haydarovich DONAYEV

mustaqil izlanuvchi

O'zbekiston Respublikasi Sudyalari oliy kengashi huzuridagi

Odil sudlov akademiyasi

Toshkent, O'zbekiston

Annotatsiya

Maqolada qurilish pudrati shartnomasi bo'yicha bajarilgan ish natijasida aniqlanadigan yashirin nuqsonlarning fuqarolik-huquqiy tabiati hamda pudratchining kafolat majburiyatlari tahlil qilingan. Qurilish obyektining qabul qilinishi pudratchining barcha majburiyatlari mutlaq tugaganligini anglatmasligi, ayniqsa, qabul qilish vaqtida aniqlanishi mumkin bo'lmagan nuqsonlar keyinchalik namoyon bo'lgan hollarda pudratchining javobgarligi masalasi saqlanib qolishi asoslantirilgan. Amaldagi O'zbekiston fuqarolik qonunchiligi, sud tushuntirishlari va qiyosiy-huquqiy manbalar asosida kafolat muddati, yashirin nuqsonlarni hujjatlashtirish, nuqson sababini aniqlash va isbotlash masalalari ko'rib chiqilgan. Buyurtmachining huquqlarini himoya qilish, kafolat majburiyatlarining bajarilishini ta'minlash hamda qurilish obyektidagi nuqsonlarni qayd etish mexanizmlarini takomillashtirish yuzasidan ilmiy-amaliy takliflar ilgari surilgan.

Tayanch so'zlar: qurilish pudrati, yashirin nuqson, kafolat majburiyati, kafolat muddati, ish sifati, buyurtmachi, pudratchi, qabul qilish dalolatnomasi, nuqsonlarni bartaraf etish, fuqarolik-huquqiy javobgarlik.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ СКРЫТЫХ НЕДОСТАТКОВ И ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Абдукодир Хайдарович ДОНАЕВ

независимый исследователь

Академии правосудия

при Высшем судебном совете Республики Узбекистан

Ташкент, Узбекистан

Аннотация

В статье анализируются гражданско-правовая природа скрытых недостатков результата работ по договору строительного подряда и гарантийные обязательства подрядчика. Обосновывается, что приемка объекта строительства сама по себе не означает безусловное прекращение всех обязательств подрядчика, особенно если недостатки, которые не могли быть выявлены при обычной приемке, обнаруживаются в процессе эксплуатации объекта. На основе действующего гражданского законодательства Узбекистана, разъяснений судебной практики и

сравнительно-правовых источников рассматриваются гарантийный срок, документирование скрытых недостатков, установление причин дефекта и вопросы доказывания. Сформулированы предложения по совершенствованию механизмов защиты прав заказчика, исполнения гарантийных обязательств и фиксации дефектов строительного объекта.

Ключевые слова: строительный подряд, скрытый недостаток, гарантийное обязательство, гарантийный срок, качество работ, заказчик, подрядчик, приемка работ, устранение недостатков, гражданско-правовая ответственность.

Qurilish pudrati shartnomasining asosiy xususiyatlaridan biri uning natijasi uzoq muddat foydalanishga mo'ljallangan moddiy obyekt shaklida namoyon bo'lishida ifodalanadi. Shu sababli pudratchi tomonidan ishning bajarilishi va obyektning buyurtmachiga topshirilishi taraflar o'rtasidagi huquqiy munosabatlarning barcha jihatlarini yakunlanganligini har doim ham anglatmaydi. Ayrim qurilish nuqsonlari obyektning qabul qilish vaqtida ko'zga tashlanishi mumkin bo'lsa, boshqa kamchiliklar binodan ma'lum muddat foydalanilgandan keyingina namoyon bo'ladi. Bunday holat qurilish pudratida yashirin nuqsonlar va kafolat majburiyatlari institutining alohida huquqiy ahamiyatini belgilaydi.

Qurilish pudrati shartnomasi boshqa pudrat munosabatlaridan obyektning murakkabligi, ishlarning ko'p bosqichlilik, texnik hujjatlarga bog'liqligi va bajarilgan ish natijasini darhol to'liq tekshirishning obyektiv ravishda qiyinligi bilan ajralib turadi.

Shu nuqtayi nazardan, qurilishdagi nuqsonlarni ochiq va yashirin nuqsonlarga ajratish amaliy ahamiyatga ega. Ochiq nuqsonlar obyektning odatdagi tartibda ko'zdan kechirish, o'lchash yoki sinovdan o'tkazish vaqtida aniqlanishi mumkin. Yashirin nuqsonlar esa obyektning qabul qilish paytida odatiy tekshiruv orqali aniqlanishi mumkin bo'lmagan va keyinchalik undan foydalanish jarayonida namoyon bo'ladigan kamchiliklardir. Masalan, konstruksiyalarning ichki qismlaridagi kamchiliklar, noto'g'ri bajarilgan gidroizolyatsiya yoki keyingi ishlar bilan yopib yuborilgan elementlardagi nuqsonlar shunday xususiyatga ega bo'lishi mumkin.

Mazkur masalaning murakkabligi qurilish jarayonida ayrim ishlarning natijasi keyingi bosqichdagi ishlar bilan yopilib, keyinchalik ularning sifatini odatdagi usulda tekshirish qiyinlashishida ifodalanadi. Shu sababli yashirin ishlarni oraliq qabul qilish, texnik nazorat natijalarini qayd etish va tegishli dalolatnomalarni o'z vaqtida rasmiylashtirish keyinchalik nuqsonning kelib chiqish sababi hamda javobgar tarafni aniqlashda muhim ahamiyat kasb etadi.

Qurilish pudrati munosabatlarida ish natijasini qabul qilish dalolatnomasining huquqiy ahamiyati ham yashirin nuqsonlar masalasi bilan uzviy bog'liq. A. Pyankova bajarilgan ishlar dalolatnomasini bitim sifatida baholash mumkinligi haqidagi yondashuvni ilgari surib, bunday kvalifikatsiya unga bitimlar haqidagi qoidalarni tatbiq etish masalasini yuzaga keltirishini ko'rsatadi [4; 12]. Shu bilan birga, mazkur yondashuv doktrinada bahsli bo'lib, qabul qilish dalolatnomasining huquqiy tabiati har bir holatda uning mazmuni va huquqiy oqibatlarini bilan bog'liq ravishda baholanishi lozim.

Biroq dalolatnoma imzolanganligi obyektning yashirin nuqsonlardan xoli ekanligini mutlaq tasdiqlovchi fakt sifatida talqin qilinmasligi kerak. Qabul qilish dalolatnomasi, avvalo, ish natijasining topshirilganligi va qabul qilish paytida aniqlanishi mumkin bo'lgan holatlarni tasdiqlaydi. Qiyosiy-huquqiy adabiyotlarda obyekt qabul qilinganidan keyin aniqlangan nuqsonlar pudratchining majburiyatni lozim darajada bajarmaganligi bilan sababiy bog'langan bo'lsa, pudratchining javobgarligi masalasi saqlanib qolishi ta'kidlanadi [1; 142].

Bu masala pudratchi kafolat majburiyatlarining mazmunini aniqlashni talab qiladi. Kafolat majburiyatining mohiyati pudratchi obyektini shunchaki topshirishida emas, balki shartnoma va qonunchilikda nazarda tutilgan davr mobaynida bajarilgan ish natijasining tegishli sifatini ta'minlashida namoyon bo'ladi. Doktrinada kafolatlar qonuniy va shartnomaviy kafolatlariga ajratilib, shartnomaviy kafolatlar taraflarga qonunda nazarda tutilgan himoya vositalarini kuchaytirish imkonini berishi qayd etilgan [1; 142].

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 682-moddasi birinchi qismiga ko'ra agar qonunda yoki shartnomada boshqacha kafolat muddati nazarda

tutilgan bo'lmasa, kafolat muddati obyekt buyurtmachi tomonidan qabul qilingan kundan boshlab o'n yilni tashkil etadi. O'zbekiston Respublikasi Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2016-yil 23-dekabrda 306-son qarori 13-bandida sudlar shartnomada nazarda tutilgan kafolat muddati shaharsozlik normalari va qoidalarida belgilangan muddatdan kam bo'lmashligiga e'tibor qaratishi lozimligi tushuntirilgan. Shu sababli qurilish pudrati shartnomasida kafolat muddatining boshlanishi, davomiyligi va nuqsonlarni bartaraf etish davrining unga ta'siri aniq belgilanishi maqsadga muvofiq.

Bunda har qanday nuqson avtomatik ravishda pudratchining javobgarligiga olib keladi, degan xulosaga kelish to'g'ri emas. Hal qiluvchi masala nuqson bilan pudratchining shartnoma majburiyatlarini lozim darajada bajarmaganligi o'rtasidagi sababiy bog'lanishni aniqlashdir. Plenum qarorining 13-bandiga ko'ra buyurtmachi kafolat muddati o'tganidan keyin ham ishning kamchiliklari yuzasidan talab bildirishi mumkin, biroq bunda kamchiliklar ishni bajarish paytida pudratchi tomonidan shaharsozlik normalari va qoidalari buzilishi natijasida yuzaga kelganligini isbotlashi lozim.

Demak, yashirin nuqson bilan bog'liq nizoda markaziy masalalardan biri sababiy bog'lanish va isbotlash predmetini to'g'ri aniqlashdir. Nuqson aniqlangan faktning o'zi pudratchining javobgarligini avtomatik ravishda anglatmaydi. Nuqson bajarilgan ish, foydalanilgan material, loyiha hujjatlari, obyektni ekspluatatsiya qilish tartibi yoki boshqa omillar bilan bog'liq ekanini aniqlash talab etiladi. Bunday nizolarda texnik ekspertiza, qurilish jarayonida yuritilgan nazorat hujjatlari, yashirin ishlar dalolatnomalari, sinov natijalari, materiallarning sifatini tasdiqlovchi hujjatlar, shuningdek foto va video qaydlar muhim isbotlash vositalari bo'lishi mumkin.

Qurilish shartnomasining sifati faqat uning formal tuzilishi bilan emas, balki taraflarning huquq va majburiyatlari, ish hajmi, narx, risklar va nazorat mexanizmlarining qanchalik aniq ifodalanganligi bilan ham bog'liq. A. Vilkonis, J. Antucheviciene va V. Kutut qurilish shartnomalarining sifatini baholash mezonlarini ishlab chiqish hamda shartnoma sifatini oshirish taraflar o'rtasidagi

nizolarni kamaytirishga xizmat qilishini ta'kidlaydi [3; 1] Shu nuqtayi nazardan, yashirin nuqsonlar bo'yicha kelajakdagi nizolarni kamaytirish uchun qurilish jarayonidagi muhim texnik holatlarni hujjatlashtirish shartnomaviy boshqaruvning tarkibiy elementi bo'lishi lozim.

Yashirin nuqson aniqlanganida buyurtmachining birinchi harakati uni tegishli ravishda hujjatlashtirish kerak. Buning uchun nuqsonning turi, joylashuvi, aniqlangan sanasi, obyektning foydalanish imkoniyatiga ta'siri hamda uni bartaraf etish bo'yicha dastlabki choralar aks ettiriladigan nuqsonlar dalolatnomasini rasmiylashtirish maqsadga muvofiq. Bunday hujjat keyinchalik taraflarning pozitsiyasini aniqlashtirish va ekspertiza o'tkazishda boshlang'ich dalil vazifasini bajarishi mumkin.

Bunda xabarnomaning mazmuniga kamida nuqson aniqlangan sana, obyektning tegishli qismi, nuqsonning tashqi belgilari, uning obyekt funksiyasiga ta'siri, foto va video materiallar, pudratchidan talab qilinayotgan harakat hamda tekshiruv o'tkazish muddati kiritilishi mumkin. Pudratchiga obyektни ko'zdan kechirish va nuqson sababini aniqlashda ishtirok etish uchun real imkoniyat berilishi taraflarning manfaatlari muvozanatini ta'minlaydi.

Shveytsariya tajribasi bu borada alohida e'tiborga loyiq. Mazkur davlat qonunchiligi bo'yicha qurilish natijasida aniqlangan kamchiliklar ortiqcha noqulaylik tug'dirmasa, buyurtmachi ishni qabul qilishdan bosh tortishga haqli emasligi qayd etilgan. Bunday vaziyatda buyurtmachi ish natijasi qiymatining pasayishiga mutanosib ravishda narxni kamaytirish yoki kamchiliklarni bepul bartaraf etishni talab qilish huquqiga ega; pudratchining aybi mavjud bo'lgan hollarda esa zararlarni qoplash masalasi ham yuzaga keladi [1; 25].

Mazkur yondashuv nuqson mavjud bo'lgan har bir vaziyatni shartnomani buzish yoki ishni qabul qilmaslik uchun mutlaq asosga aylantirmaydi. Huquqiy oqibat nuqsonning jiddiyligi, obyektning foydalanish imkoniyatiga ta'siri va uni bartaraf etish mumkinligiga qarab belgilanadi. Bu esa fuqarolik huquqidagi mutanosiblik prinsipiga mos keladi.

Yashirin nuqsonlar bilan bog‘liq yana bir masala kafolat muddati davomida majburiyatlarning bajarilishini real ta‘minlashdir. Pudratchining “nuqsonni bartaraf etish” majburiyatini shartnomada umumiy tarzda qayd etish yetarli emas. Nuqsonni tekshirish muddati, bartaraf etishni boshlash va tugatish vaqti, shoshilinch kamchiliklar bo‘yicha harakatlar, buyurtmachining uchinchi shaxsni jalb qilish huquqi va xarajatlarni qoplash tartibi aniq ko‘rsatilishi lozim.

Shu sababli qurilish loyihalarida kafolat majburiyatlarining real bajarilishini ta‘minlash uchun kafolatli ushlab qolish summasi (*warranty retention*)dan foydalanish mumkin. Bunda pudratchiga to‘lanadigan haqning shartnomada belgilangan qismi kafolat muddati yakunlangunga qadar ushlab qolinadi. Oliy xo‘jalik sudi Plenumining 306-son qarori 14-bandida ham agar qurilish pudrati shartnomasida bajarilgan ish haqining bir qismini kafolat muddati tugaganidan keyin to‘lash nazarda tutilgan bo‘lsa, pudratchi ushbu muddat tugagunga qadar bajarilgan ish haqini to‘liq hajmda to‘lashni talab qilish huquqiga ega emasligi tushuntirilgan. Shu bois ushlab qolinadigan summa miqdori, uni qaytarish asoslari va muddatlari shartnomada aniq belgilanishi lozim.

Bundan tashqari kafolat davridagi nuqsonlarni qayd etishning elektron reyestrini joriy etish maqsadga muvofiq. Unda nuqson aniqlangan sana va vaqt, uning tavsifi, obyektning tegishli qismi, foto-video materiallar, xabarnoma yuborilgan sana, pudratchining javobi, ekspertiza natijasi, bartaraf etish muddati va bajarilish holati elektron tarzda qayd etilishi mumkin. Bunday reyestrning asosiy huquqiy funksiyasi taraflarning harakatlarini xronologik qayd etish va keyingi nizoda dalillarni saqlashdan iborat bo‘ladi. Bu esa nuqson qachon aniqlangani, talab qachon yuborilgani va kamchilikni bartaraf etish muddati o‘tgan-o‘tmaganligi yuzasidan bahslarni kamaytirishga xizmat qiladi.

Fikrimizcha, O‘zbekiston qurilish pudrati amaliyotida yashirin nuqsonlar va kafolat majburiyatlariga nisbatan quyidagi yondashuvni shakllantirish maqsadga muvofiq. Avvalo, qurilish pudrati shartnomalarida ochiq va yashirin nuqsonlarni farqlash mezonlari, shuningdek kafolat muddati davomida aniqlangan nuqsonlarga nisbatan qo‘llaniladigan xabar berish va bartaraf etish tartibi alohida belgilanishi

kerak. Ikkinchidan, ishni qabul qilish dalolatnomasining imzolanishi qabul qilish vaqtida odatiy tekshiruv orqali aniqlanishi mumkin bo'lgan kamchiliklarga nisbatan huquqiy ahamiyat kasb etishi, biroq yashirin nuqsonlar yoki kafolat muddati davomida aniqlangan kamchiliklar yuzasidan buyurtmachining qonuniy talablarini avtomatik ravishda istisno qilmasligi shartnomada bevosita aks ettirilishi lozim.

Uchinchidan, nuqson to'g'risida xabar berishning yagona tartibini belgilash zarur. Bunda xabarning shakli, pudratchining obyektni ko'zdan kechirish muddati, ekspertiza o'tkazish tartibi hamda pudratchi xabarga javob bermagan taqdirda buyurtmachining mustaqil ekspert jalb qilish imkoniyati aniq ko'rsatilishi maqsadga muvofiq.

To'rtinchidan, yashirin ishlarni oraliq qabul qilish jarayoniga alohida e'tibor qaratish lozim. Keyinchalik tekshirib bo'lmaydigan konstruksiya va ishlarning tegishli dalolatnomasiz yopilishi nafaqat texnik, balki fuqarolik-huquqiy tavakkalchilikni ham keltirib chiqaradi. Shu bois bunday ishlarni foto va video qayd etish, dalolatnomalarni elektron shaklda saqlash va ularni qurilish obyektining yagona hujjatlar majmuasiga kiritish maqsadga muvofiq.

Beshinchidan, kafolat majburiyatlarining real bajarilishini ta'minlash uchun kafolat summasini ushlab qolish, bank kafolati yoki boshqa moliyaviy vositalardan foydalanish imkoniyatlarini shartnomaviy amaliyotda kengaytirish, bunda ularning miqdori, amal qilish muddati, qaytarish va talab qilish asoslarini aniq belgilash lozim.

Xulosa qilib aytganda, qurilish pudrati shartnomasida ish natijasini qabul qilish pudratchining sifatga oid barcha majburiyatlari mutlaq tugaydigan yakuniy nuqta sifatida qaralmasligi kerak. Qurilish obyektining o'ziga xos tabiati ayrim nuqsonlarning faqat undan foydalanish jarayonida aniqlanishiga olib keladi. Shu bois qabul qilish dalolatnomasining huquqiy oqibatlarini, kafolat muddati, nuqsonning kelib chiqish sababi va isbotlash masalalari o'zaro bog'liq holda baholanishi lozim.

Mazkur institutning samarali ishlashi faqat javobgarlik choralari belgilash bilan cheklanmaydi. Nuqsonlarni o'z vaqtida aniqlash va hujjatlashtirish, taraflarga xabar berish tartibini belgilash, yashirin ishlarni oraliq nazorat qilish, ekspertiza, kafolat ta'minoti hamda elektron nuqsonlar reyestrini qo'llash birgalikda qurilish pudrati munosabatlarida huquqiy aniqlikni ta'minlaydi. Bu esa, o'z navbatida, taraflar o'rtasidagi nizolarni kamaytirish, buyurtmachining qonuniy manfaatlarini himoya qilish hamda pudratchining sifatli natija uchun real javobgarligi ta'minlanishiga olib keladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. Мальсагов И.А. Гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда // Вестник КPCY. 2009. Т. 9. № 4. – С. 139–142.

2. Xudaybergenov B.B. Qurilish pudrati shartnomasining huquqiy tabiati bilan bog'liq xorijiy davlatlar qonunchiligi // Yurisprudensiya. 2024. 4-jild, 5-son. – B. 19–27. DOI: 10.51788/tsul.jurisprudence.4.5./NFTY6059.

3. Vilkonis A., Antucheviciene J., Kutut V. Construction Contracts Quality Assessment from the Point of View of Contractor and Customer // Buildings. 2023. Vol. 13, No. 5. Article 1154. – 21 p. DOI: 10.3390/buildings13051154.

4. Пьянкова А. Акт выполненных работ как сделка // ЭЖ-Юрист, 2013. – № 2. – С. 12.